

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ : Φωτεινή Γ. Αδρίμη

Δ Ι Π Λ Ω Μ Α Τ Ι Κ Η Ε Ρ Γ Α Σ Ι Α

**«Η εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως στην Ελλάδα
μέσα από παραδείγματα από το Νομό Καβάλας»**



ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ : Βασίλειος Παππάς
Επίκουρος Καθηγητής

Βόλος, Ιούνιος 1998

αρ. βιβλ. 115 / Π.Α.



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ : Φωτεινή Γ. Αδρίμη

Δ Ι Π Λ Ω Μ Α Τ Ι Κ Η Ε Ρ Γ Α Σ Ι Α

**«Η εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως στην Ελλάδα
μέσα από παραδείγματα από το Νομό Καβάλας»**



ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ : Βασίλειος Παππάς
Επίκουρος Καθηγητής

Βόλος, Ιούνιος 1998

Πρόλογος

Η διπλωματική εργασία «Η εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως στην Ελλάδα- Μέσα από παραδείγματα του Νομού Καβάλας», πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια του πέμπτου διδακτικού έτους του τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Ο κύριος στόχος της εργασίας είναι η παρουσίαση και ανάλυση των μηχανισμών της εφαρμογής του σχεδίου πόλεως τόσο σε νομοθετικό όσο και σε τεχνικό επίπεδο, και ο εντοπισμός των προβληματικών σημείων και αδυναμιών των διαδικασιών, που ευθύνονται για την εικόνα των σημερινών πόλεων.

Η εργασία περιλαμβάνει δύο μέρη : Το πρώτο μέρος παρουσιάζει και επεξηγεί με θεωρητικά παραδείγματα, τα νομοθετικά εργαλεία, παράλληλα με μία κριτική θεώρηση της αντίστοιχης νομοθεσίας. Στο δεύτερο μέρος, παρουσιάζονται οι διαδικασίες της εφαρμογής των Σχεδίων Πόλεως στην πράξη, με αντιπροσωπευτικά παραδείγματα από το Νομό Καβάλας. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην Πράξη εφαρμογής που αποτελεί ένα δυναμικό εργαλείο που καθιερώνεται ακόμα περισσότερο με το νέο οικιστικό νόμο 2508/97. Και στα δύο μέρη επιδιώκεται πληρότητα στην ανάπτυξη των θεμάτων ενώ πρέπει να σημειωθεί ότι δεν αρκείται στην απλή και συστηματική παρουσίαση αλλά την ανάλυση ακολουθεί ο σχολιασμός και οι προτάσεις επί των θεμάτων. Η εργασία συμπληρώνεται με το παράρτημα που περιέχει τους τρεις βασικούς οικιστικούς νόμους κατά χρονολογική σειρά όπως ισχύουν σήμερα.

Σ' αυτό το σημείο, θα ήθελα να ευχαριστήσω ιδιαίτερα τους καθηγητές του Τμήματος κ. Δημήτριο Οικονόμου και κ. Βασίλειο Παππά. Τον κ. Οικονόμου που δέχτηκε την επιλογή του θέματος της Διπλωματικής Εργασίας και άνοιξε δρόμους για τη διερεύνηση του και τον κ. Παππά που δέχτηκε την επίβλεψη της Διπλωματικής μου Εργασίας. Ακόμη τον ευχαριστώ γιατί με καθοδήγησε με προσοχή, ευαισθησία και μεγάλη συνέπεια υπό χρονική πίεση.

Επίσης ξεχωριστά ευχαριστώ όλους τους Μελετητές Μηχανικούς Πολεοδόμους και Τοπογράφους των Πράξεων Εφαρμογής, στις οποίες αναφέρομαι, για το υλικό που μου εμπιστεύθηκαν : Διαγράμματα, Πίνακες, κλπ, και κυρίως που μοιράσθηκαν μαζί μου την πολύτιμη εμπειρία τους.

Τέλος δεν θα μπορούσα να παραλείψω την διαρκή συμπαράσταση των γονιών μου Γεωργίου Αδρίμη Τοπογράφου Μηχανικού και Τζένης Ματζιάρα-

Αδρίμη Κοινωνική Λειτουργού σε κάθε δική μου προσπάθεια για πολύπλευρη γνώση σε όλη τη διάρκεια της εκπαίδευσης μου.

Καβάλα, 5.6.1998

Φ. Α

Η Εφαρμογή του Σχεδίου πόλεως στην Ελλάδα

Πίνακας Περιεχομένων

0.1 Εισαγωγή	σελ. 11
0.2 Στόχοι της Διπλωματικής Εργασίας	σελ. 17

Τμήμα Α΄ : Το Θεσμικό Πλαίσιο

Κεφάλαιο 1

σελ. 20

Συνταγματικές διατάξεις για την ιδιοκτησία

1.1 Εισαγωγή	σελ. 21
1.2. Ανάλυση των συνταγματικών διατάξεων από τα Σχεδιάσματα του Ρήγα Φεραίου έως τη Μεταπολίτευση '74	σελ. 22
1.3 Το σύνταγμα του 1975	σελ. 25
1.4 Συμπεράσματα	σελ. 26

Κεφάλαιο 2

σελ. 28

Η διαδικασία εφαρμογής του Σχεδίου Πόλης σύμφωνα με το Ν.Α. 17.7.1923

2.1 Εισαγωγή	σελ. 29
2.2 Ιστορική αναδρομή	σελ. 31
2.3 Η τεχνική διάσταση της Εφαρμογής Ρυμοτομικών Σχεδίων σύμφωνα με το διάταγμα του 1923	σελ. 35
2.3.1 Πεδίο Εφαρμογής	σελ. 35
2.3.2 Μηχανισμός Εφαρμογής	σελ. 36
2.3.2.1 Η απαλλοτρίωση	σελ. 36
2.3.2.2 Θέματα αρτιότητας των οικοπέδων	σελ. 41
2.3.2.3 Η προσκύρωση	σελ. 46
2.3.2.4 Η τακτοποίηση	σελ. 48
2.4 Λυσιμότητες του νόμου και προβλήματα στην εφαρμογή του	σελ. 53
2.4.1 Λυσιμότητες	σελ. 53
2.4.2 Η προστασία της ιδιοκτησίας	σελ. 53
2.4.3 Η χρονοβόρα και δαπανηρή διαδικασία έγκρισης του Σχεδίου	σελ. 54
2.4.4 Ο ρόλος του επισπεύδοντος του Σχεδίου Πόλεως	σελ. 55

2.4.5 Η άρση της απαλλοτριώσης	σελ. 57
2.5 Σύνοψη των προβληματικών σημείων του διατάγματος	σελ. 59

Κεφάλαιο 3 σελ. 60

Η διαδικασία εφαρμογής του Σχεδίου Πόλεως με τις εισφορές σε γη και χρήμα

3.1 Εισαγωγή	σελ. 61
3.2 Ορισμός της Πράξης Εφαρμογής	σελ. 62
3.3 Η τεχνική διάσταση της Πράξης Εφαρμογής σύμφωνα με τον Ν. 1337/83 και τον 2508/1997	σελ. 64
3.3.1 Πεδίο Εφαρμογής	σελ. 64
3.3.2. Μηχανισμός Εφαρμογής	σελ. 66
3.3.2.1 Η πολεοδομική ενότητα	σελ. 66
3.3.2.2 Διαχωρισμός πυκνοδομημένων, αραιο- δομημένων περιοχών	σελ. 67
3.3.2.3 Νέες δυνατότητες αρτιότητας και τα- κτοποίησης οικοπέδων	σελ. 68
3.3.2.4 Η εισφορά σε γη	σελ. 71
3.3.2.4.1. Γενικά	σελ. 71
3.3.2.4.2 Το ύψος της εισφοράς σε γη	σελ. 72
3.3.2.4.3 Η κλιμάκωση της εισφοράς σε γη	σελ. 73
3.3.2.4.3.1. Η πολεοδομική ανάπτυξη	σελ. 73
3.3.2.4.3.2 Παραθεριστική κατοικία	σελ. 76
3.3.2.4.3.3 Οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων	σελ. 77
3.3.2.4.3.4 Η πολεοδομική αναμόρφωση	σελ. 79
3.3.2.4.4 Η εισφορά σε γη σε σχέση με την πολεο- δομική ενότητα	σελ. 80
3.3.2.4.5 Εξ' αδιαιρέτου συνιδιοκτησίες	σελ. 82
3.3.2.4.6 Η αρχική ιδιοκτησία στην ημερομηνία 10.3.1982	σελ. 82
3.3.2.4.7 Η χρησιμοποίηση της εισφοράς σε γη	σελ. 83
3.3.2.4.8 Οι υπόχρεοι της εισφοράς σε γη	σελ. 84
3.3.2.4.9 Οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται στα όρια ή μεταφέρονται σε περιοχές με δια-	

φορετικά πολεοδομικά καθεστάτα	σελ. 86
3.3.2.4.10 Μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα	σελ. 88
3.3.2.4.11 Παραδείγματα υπολογισμού εισφοράς	σελ. 88
3.3.2.5 Η εισφορά σε χρήμα	σελ. 91
3.3.2.5.1 Γενικά	σελ. 91
3.3.2.5.2 Η κλιμάκωση της εισφοράς σε χρήμα	σελ. 93
3.3.2.5.2.1 Περιοχές επεκτάσεων	σελ. 93
3.3.2.5.2.2 Παραθεριστική κατοικία	σελ. 94
3.3.2.5.2.3 Οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων	σελ. 95
3.3.2.5.2.4 Παραδείγματα υπολογισμού	σελ. 96
3.3.2.5.3 Αξία του ακινήτου	σελ. 98
3.3.2.5.4 Μετατροπή της εισφοράς σε χρήμα σε γησελ.	99
3.3.2.5.5 Η εγκύκλιος 42 ΛΤΕ/β/οικ.31442/2972	σελ. 100
3.3.2.5.6 Ειδική εισφορά για κοινόχρηστους χώρους εντός σχεδίου	σελ. 103
3.3.3 Ο αστικός αναδασμός	σελ. 105
3.3.4 Η ενεργός πολεοδομία	σελ. 107
3.3.5 Πολεοδόμηση από φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου - οικοδομικοί συνεταιρισμοί	σελ. 109
3.3.6 Δημοσιοποίηση της Πράξης Εφαρμογής	σελ. 112
3.3.7 Τροποποιήσεις μετά την κύρωση της Π.Ε.	σελ. 115
3.3.8 Κατατηρήσεις- Οικοδομικές άδειες μετά την Ε.Π.Α. και πριν την κύρωση της Π.Ε.	σελ. 116
3.4 Δυνατότητες του νόμου και προβλήματα στην εφαρμογή του	σελ. 118

Κεφάλαιο 4 σελ. 123

Παραδείγματα από τη διεθνή εμπειρία

4.1 Εισαγωγή	σελ. 124
4.2 Παραδείγματα από τη Μεγάλη Βρετανία	σελ. 126
4.2.1 Γενικά	σελ. 126
4.2.2 Το ιδιοκτησιακό καθεστώς στη Μεγάλη Βρετανία	σελ. 128
4.2.3 Επεκτάσεις πόλεων τη περίοδο 1909-1940	σελ. 131
4.2.4 Εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού 1940-1952	σελ. 136
4.2.5 Ο πολεοδομικός σχεδιασμός της μικτής οικονομίας	

1952-1974	σελ. 140
4.2.6 Ο θετικός πολεοδομικός σχεδιασμός μετά το 1974	σελ. 142
4.3 Παραδείγματα από τη Γαλλία	σελ. 144
4.3.1 Γενικά	σελ. 144
4.3.2 Οι ζώνες προς αστικοποίηση κατά προτεραιότητα	σελ. 145
4.3.3 Οι ζώνες συνδυασμένης ανάπτυξης	σελ. 146
4.3.4 Κριτική της εφαρμογής της ενεργού πολεοδομίας στη Γαλλία	σελ. 147
4.4 Παραδείγματα από τις Η.Π.Α.	σελ. 148
4.4.1 Γενικά	σελ. 148
4.4.2 Κρατικές επεμβάσεις στην ιδιοκτησία	σελ. 149
4.4.3 Οι οικιστικές επεκτάσεις	σελ. 150
4.5 Συμπεράσματα	σελ. 151
Σύνοψη Α΄ μέρους	σελ. 153

Τμήμα Β΄ : Παραδείγματα Εφαρμογής **σελ. 160**

Κεφάλαιο 5

Παραδείγματα Εφαρμογής των Πολεοδομικών Μελετών	σελ. 160
5.1 Εισαγωγή	σελ. 160
5.2 Πράξεις τακτοποίησης -προσκύρωσης, και αναλογισμού αποζημίωσης (Ν.Α. 1923) :	
Εφαρμογή Σχεδίου Πόλεως Καβάλας	σελ. 164
5.3 Επεκτάσεις στο αραιοδομημένο τμήμα του Οικισμού Ν. 1337/83 : Π.Ε. Ελευθερούπολης	σελ. 169
5.4 Πράξη Εφαρμογής σε επεκτάσεις πυκνοδομημένων περιοχών Ν. 1337/83	σελ. 172
5.5 Επέμβαση στο κέντρο του εγκεκριμένου Σχεδίου Πόλεως Άρθρο 13 Ν. 1337/83 : Πράξη Εφαρμογής Χρυσούπολης	σελ. 175
5.6 Οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων Π.Α. 1985 Επέμβαση σε επεκτάσεις σε αραιοδομημένα τμήματα Επέμβαση εντός του ορίου του οικισμού Επέμβαση στο εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως :	
Πράξη Εφαρμογής Κοινότητας Λιμεναρίων Θάσου	σελ. 178

Κεφάλαιο 6

Συμπεράσματα

σελ. 186

7. Βιβλιογραφία

σελ. 192

8. Παράρτημα

σελ. 198

8.1 Πράξη Εφαρμογής Δήμου Δράμας

Πυκνοδομημένη Περιοχή

σελ. 199

8.2 Φωτογραφίες Διανοίξεων οδών

στα Λιμενάρια Θάσου μετά την Π.Ε.

8.3 Χαρακτηριστικό κτηματολογικό διάγραμμα

και Πίνακας της Πράξης Εφαρμογής

8.4 Βασικοί νόμοι εφαρμογής Σχεδίου Πόλεως

Κεφάλαιο Ο
Εισαγωγή και Στόχοι της διπλωματικής εργασίας

0.1 Εισαγωγή

Στα πλαίσια της διαμόρφωσης, ανάπτυξης και του εξωραϊσμού των πόλεων, η αναγκαιότητα για οργάνωση της δόμησης καθώς και του σχεδιασμού και ελέγχου της, οδήγησε στη θέσπιση, μεταξύ άλλων, και αντίστοιχων μηχανισμών για την εφαρμογή των Σχεδίων Πόλεως. Καθώς η αξία γης αυξάνει σημαντικά και η ένταξη ακινήτων στο Σχέδιο Πόλεως, συνεπάγεται τεράστιες κοινωνικές δαπάνες σε υποδομή από το κοινωνικό σύνολο, ήταν αναγκαία η πρόβλεψη νομοθετικών εργαλείων παρέμβασης ώστε να αποτρέπεται ο αδικαιολόγητος πλουτισμός των ιδιοκτητών που ωφελούνται από τις επεκτάσεις των σχεδίων¹. Αυτή ακριβώς την αντίληψη εκφράζει για πρώτη φορά ο νόμος 947/79 και υιοθετεί αργότερα ο Ν. 1337/83, εισάγοντας τον μηχανισμό της Πράξης Εφαρμογής.

Η Πράξη Εφαρμογής είναι το τελικό στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού. Πραγματοποιείται μετά το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο και την Πολεοδομική Μελέτη, υλοποιώντας τις προτάσεις πολεοδομικής οργάνωσης ενός οικισμού στο έδαφος. Ορίζεται από το άρθρο 12 του Ν. 1337/83 ως η διαδικασία που προσδιορίζει την εισφορά σε γη και χρήμα σε τετραγωνικά μέτρα ιδιοκτησίας και τα τμήματα γης που αφαιρούνται για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Στοχεύει στη δημιουργία άρτιων οικοπέδων σε όλη την περιοχή μελέτης μέσω των διαδικασιών της προσκύρωσης και τακτοποίησης των οικοπέδων.

Η διαδικασία της Πράξης Εφαρμογής βασίζεται στην εισφορά που είναι υποχρεωμένοι να καταβάλλουν οι ιδιοκτήτες γης ως αντάλλαγμα για την ένταξη των εκτάσεων τους σε περιοχές οργανωμένης δόμησης. Αυτή η εισφορά είναι απαραίτητη για τη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που ο δημόσιος τομέας έχει αποδειχθεί ανεπαρκής να χρηματοδοτήσει στο παρελθόν. Μέσω της εισφοράς είναι, σήμερα, δυνατή η επίτευξη, και σε μικρότερο βαθμό η ολοκλήρωση, του πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα μας.

- Το αντικείμενο της διπλωματικής εργασίας είναι η ανάλυση των διαδικασιών που αφορούν την υλοποίηση του Πολεοδομικού Σχεδιασμού στο έδαφος. Στα πλαίσια αυτά περιγράφονται οι μηχανισμοί που εισάγονται με το νόμο 1337/83 και περιλαμβάνουν την κλιμάκωση των εισφορών και οι νέες αντιλήψεις εφαρμογής της. Επίσης, η Πράξη Εφαρμογής, συγκρίνεται με τις αντίστοιχες διαδικασίες στο παρελθόν, οι οποίες αναλύονται με παραδείγματα ώστε να γίνουν κατανοητές, εφόσον πρόκειται για ιδιαίτερα πολύπλοκες διαδικασίες με σωρεία παρεκκλίσεων και εξαιρέσεων.

¹ Χορομίδης : Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού

- Εξετάζονται οι διαδικασίες εφαρμογής του Πολεοδομικού Σχεδιασμού από το Σχέδιο της Πάτρας και της Αθήνας², το νόμο ΣΚΒ', το νομοθετικό διάταγμα του 1923, καθώς και όλοι οι συμπληρωματικοί νόμοι, τα βασιλικά και νομοθετικά διατάγματα και οι αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας μέχρι την θεσμοθέτηση του νόμου 1337/83. Δεν πρέπει να παραλειφθεί η αναφορά ενός σημαντικού τμήματος της εργασίας, το οποίο περιλαμβάνει χαρακτηριστικές περιπτώσεις εφαρμογής της διαδικασίας της Πράξης η οποία διαφέρει ανάλογα με το είδος και το μέγεθος των οικισμών που επεκτείνονται. Τα παραπάνω παραδείγματα είναι αντιπροσωπευτικά και αναδεικνύουν τα αδύνατα σημεία της διαδικασίας, τις συνήθεις δυσκολίες εφαρμογής και τα προβλήματα που προκύπτουν. Στο τελευταίο μέρος της εργασίας συνοψίζονται όλες οι προβληματικές πλευρές της διαδικασίας της Πράξης Εφαρμογής που προέκυψαν από την παραπάνω ανάλυση με τη μορφή συμπερασμάτων και παρουσιάζονται οι καταλληλότερες προτάσεις για κάθε περίπτωση.

Το επιλεγμένο θέμα παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον διότι αναφέρεται στο τελικό εργαλείο με το οποίο υλοποιείται ο πολεοδομικός σχεδιασμός, και το οποίο έχει άμεσες συνέπειες στη διαμόρφωση, ανάπτυξη και λειτουργικότητα του οικισμού, καθώς και στο επίπεδο διαβίωσης των κατοίκων. Ενώ τα προηγούμενα στάδια διακρίνονται σε πολλά σημεία τους από μια θεωρητική προσέγγιση σε επίπεδο προγραμματισμού, η Πράξη Εφαρμογής είναι μία καθοριστική διαδικασία που μεταβάλλει τον χώρο πραγματοποιώντας τις επιλογές του σχεδιασμού.

Σ' αυτό το σημείο δεν πρέπει να παραλειφθεί ότι στις περισσότερες των περιπτώσεων δεν υλοποιείται ο σχεδιασμός, ακόμα και με αυτή τη διαδικασία. Πολλές φορές, η Πράξη Εφαρμογής, είναι ένα ακόμη σχέδιο που παραμένει απραγματοποίητο με αποτέλεσμα να μην υπάρχει ουσιαστική εφαρμογή ούτε των δύο προηγούμενων σταδίων. Το γεγονός αυτό οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στο έλλειμμα που παρουσιάζεται μεταξύ της γης που αποδίδουν οι εισφορές σε γη και αυτής που απαιτείται για τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη. Το έλλειμμα αυτό είναι κοινό χαρακτηριστικό των περισσότερων Πράξεων, που σε συνδυασμό με την μικρή οικονομική δυνατότητα των Δήμων και Κοινοτήτων της χώρας μας αποτελεί κύριο ανασταλτικό παράγοντα, εφαρμογής του σχεδίου. Η διπλωματική εργασία αισιοδοξεί να εντοπίσει τους λόγους ύπαρξης αυτού του ελλείμματος και τους τρόπους αντιμετώπισης του μέσω των διαδικασιών του Σχεδίου Πόλεως.

² Το πρώτο Σχέδιο Πόλεως της Αθήνας, μετά την Τουρκοκρατία, είχε εκπονηθεί το 1830 αλλά η θεσμοθέτηση του έγινε το 1836. Προγενέστερα Σχέδια είναι αυτά της Πάτρας το 1828, και της Πύλου το 1829. (Αραβαντινός : Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου).

Η Πράξη Εφαρμογής είναι μια πολύπλοκη διαδικασία που δεν είναι δυνατό να γίνει κατανοητή μόνο από μια απλή παρουσίαση του νόμου, διότι προκύπτουν σημαντικά προβλήματα στην εφαρμογή του. Η δυσκολία έγκειται στη διευθέτηση των εισφορών γης από το μελετητή ώστε να προκύπτουν οι αναγκαίοι κοινόχρηστοι χώροι. Από την ανάλυση που ακολουθεί προκύπτουν και άλλα επιμέρους προβλήματα που αντιμετωπίζει ο κάθε μελετητής και συχνά παρεμποδίζουν την ολοκλήρωση του σχεδιασμού.

Η διεξοδική έρευνα της βιβλιογραφίας του θέματος, ανέδειξε σημαντικές ελλείψεις, ώστε να παρουσιάζεται ανεπαρκής. Έτσι επικεντρώνεται κυρίως στο νομοθετικό διάταγμα του 1923, γεγονός απόλυτα κατανοητό εφόσον αυτό ήταν το μοναδικό εργαλείο υλοποίησης του σχεδιασμού για περισσότερο από εξήντα χρόνια. Τα κείμενα που έχουν γραφεί για το Ν. 1337/83 είναι και αυτά λίγα, αλλά ιδιαίτερα περιορισμένα είναι αυτά που αναφέρονται στη διαδικασία της Πράξης Εφαρμογής και τα οποία αποτέλεσαν σημαντική πηγή για τη συγγραφή της διπλωματικής. Η ανάλυση της εφαρμογή των πολεοδομικών μελετών δεν στηρίζεται σε αντίστοιχα πλούσιο νομολογικό υλικό, όπως η εφαρμογή των Σχεδίων Πόλεως κατά το νομοθετικό διάταγμα 17-7-1923. Αρχικά το θέμα προσεγγίστηκε μέσω της υπάρχουσας βιβλιογραφίας, που παρουσιάζεται σε ειδικό κεφάλαιο και αφορά τόσο νομικές όσο και τεχνικές αναλύσεις της διαδικασίας. Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι ακόμα και σε τεχνικά κείμενα τα παραδείγματα που παρουσιάζονται είναι περιορισμένα και πολύ γενικά ώστε να μην διαφωτίζουν ουσιαστικά τον μελετητή. Επίσης, το κύριο πρόβλημα των νομικών κειμένων είναι η εξαντλητική περιγραφή όλων των διατάξεων που κάποτε ίσχυαν αλλά σήμερα έχουν καταργηθεί, ενώ η σημερινή κατάσταση προκύπτει στο τέλος σαν συμπέρασμα. Έτσι ο αναγνώστης σχηματίζει διαφορετική εντύπωση για το τί τελικά ισχύει, μόνο στο τέλος του κεφαλαίου.

Η εργασία αυτή αισιοδοξεί να συμπληρώσει τις σημερινές προσεγγίσεις, αναλύοντας διεξοδικά την διαδικασία της Πράξης Εφαρμογής ώστε να αποτελέσει ένα βοήθημα σε μελετητές που καλούνται να αντιμετωπίσουν αντίστοιχες εργασίες, καθώς και στους αρμόδιους φορείς που τις επιβλέπουν. Πρέπει να τονιστεί ότι δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση ώστε το κείμενο να αποτελέσει πηγή ενημέρωσης για τον απλό πολίτη που πολλές φορές, έχοντας άγνοια του θέματος, εκλαμβάνει την Πράξη ως μια άδικη διαδικασία που του στερεί τμήμα της ιδιοκτησίας του, μέχρι την αξιοποίηση των συμπερασμάτων αυτής της εργασίας από τους αρμόδιους φορείς ώστε να υπάρξει η αναγκαία αναθεώρηση ορισμένων θεμάτων της διαδικασίας.

Η δεύτερη προσπάθεια προσέγγισης του θέματος ήταν μέσω της συλλογής και επεξεργασίας των στοιχείων που αφορούν παραδείγματα Πράξεων Εφαρμογής. Τα

παραδείγματα αυτά προέρχονται από το Νομό Καβάλας, είναι αντιπροσωπευτικά και αφορούν όλες τις περιπτώσεις πράξεων σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις (π.χ. οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων, πυκνοδομημένες περιοχές, κλπ) Η επιλογή έγινε μετά από έρευνα όλων των Πράξεων που εκπονήθηκαν στο νομό, αφού πραγματοποιήθηκε μία σειρά επισκέψεων στην Διεύθυνση Πολεοδομίας και συζητήθηκε διεξοδικά το θέμα με τους υπεύθυνους πολεοδόμους και τοπογράφους μηχανικούς, που ήταν και οι επιβλέποντες των Πράξεων.

Στα παραπάνω πλαίσια, πραγματοποιήθηκε ένας πρόχειρος κατάλογος με όλους τους οικισμούς του νομού όπου έγινε Πράξη Εφαρμογής, και θεσπίστηκαν κάποια κριτήρια που αναφέρονται στη συνέχεια ώστε να επιλεγούν τα περισσότερο αντιπροσωπευτικά παραδείγματα.

Το πρώτο, αλλά και σημαντικότερο κριτήριο επιλογής των οικισμών είναι η εξέλιξη της Πράξης Εφαρμογής, δηλαδή αν η διαδικασία των εισφορών ολοκληρώθηκε και δημιουργήθηκαν οι δρόμοι και άλλοι κοινόχρηστοι χώροι. Πράγματι, ενώ έχει προκηρυχθεί σημαντικός αριθμός Π.Ε. στο νομό, οι περισσότερες από αυτές έχουν σταματήσει με ακυρωτικές αποφάσεις του ΣτΕ ή έχουν εφαρμοστεί μόνο τμηματικά. Έτσι ήδη ελαττώνονται σημαντικά τα περιθώρια επιλογής.

Το δεύτερο κριτήριο εξετάζει τον τρόπο εφαρμογής της διαδικασίας ώστε η χρήση των εισφορών να αποδίδει τα μέγιστα οφέλη με αποτέλεσμα να μην δημιουργούνται ανάγκες για απαλλοτριώσεις. Εδώ πρέπει να τονιστεί ότι, σε ορισμένες περιπτώσεις, και συγκεκριμένα σε περιοχές με σημαντική δόμηση, οι επιλογές του μελετητή όσον αφορά την αξιοποίηση των εισφορών γης, περιορίζονται.

Παράλληλα, δεν πρέπει να παραλειφθεί ότι το μέγεθος και η έκταση των οικισμών που επιλέχθηκαν δεν υπερβαίνει τα όρια μιας διπλωματικής εργασίας. Έτσι αποφεύχθηκαν οι μεγάλοι οικισμοί για τους οποίους η περιγραφή και παρακολούθηση της Πράξης απαιτεί ένα ευρύτερο επίπεδο ανάλυσης. Επίσης, κρίθηκε σκόπιμο να παρουσιαστούν ειδικές περιπτώσεις όπου αναδεικνύεται η συμβολή της Πράξης Εφαρμογής στη γενικότερη εικόνα αλλά και τη λειτουργικότητα του οικισμού, καθώς και την αντίθετη πλευρά, στην οποία δεν υπήρχε ανάγκη για επέκταση του σχεδίου, με αποτέλεσμα η διαδικασία της Πράξης να δημιουργεί προβλήματα στους κατοίκους και στον παραγωγικό ιστό του οικισμού, παρά να συμβάλει στην ανάπτυξη του.

Ειδικότερα, στην παρούσα διπλωματική παρουσιάζονται οι Πράξεις Εφαρμογής των παρακάτω οικισμών :

1. Εφαρμογή Ρυμοτομικού Σχεδίου με το νομοθετικό διάταγμα 17-7-1923

Η περίπτωση αυτή αναφέρεται στο παράδειγμα της διαδικασίας εφαρμογής σύμφωνα με το νομοθετικό διάταγμα του 1923 στην πόλη της Καβάλας. Βέβαια, δεν περιγράφεται ολόκληρη η πόλη, αλλά χαρακτηριστικά τμήματά της, χωρίς ωστόσο το γεγονός αυτό να στερεί σε τίποτα από την ανάλυση, εφόσον και στην πράξη η εφαρμογή του σχεδίου υπήρξε αποσπασματική και τμηματική. Επίσης συγκρίνεται η σημερινή κατάσταση του πολεοδομικού ιστού με αυτή που περιγράφεται στην πολεοδομική μελέτη.

2. Πράξη Εφαρμογής σε υφιστάμενο Σχέδιο Πόλεως

Η περίπτωση αυτή αναφέρεται στο άρθρο 13 του Ν. 1337/83 που δίνει τη δυνατότητα επιλογής στους Ο.Τ.Α. της χρήσης του πολεοδομικού εργαλείου της Πράξης Εφαρμογής αντί των πράξεων απαλλοτριώσης, προσκύρωσης, τακτοποίησης λόγω ρυμοτομίας, σύμφωνα με το Ν.Δ. του 1923. Εδώ παρουσιάζεται η Π.Ε. της κεντρικής περιοχής Χρυσούπολης, ενός από τους κυριότερους Δήμους του νομού, με σημαντικούς ρυθμούς ανάπτυξης τις τελευταίες δεκαετίες. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, η Π.Ε. συντελεί στην διαμόρφωση του οικισμού, μεταβάλλοντας τα χαρακτηριστικά του ώστε να γίνει περισσότερο λειτουργικός. Στο γεγονός αυτό συνηγορούν οι μεγάλες εισφορές σε γη που αποδίδονται από αντίστοιχα μεγάλες ιδιοκτησίες, αφού το μέγεθος της εισφοράς εξαρτάται άμεσα από το εμβαδόν της ιδιοκτησίας. Έτσι δημιουργούνται πολλοί κοινόχρηστοι χώροι, πάρκα και πλατείες, με αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας γης στην περιοχή.

Άλλο παράδειγμα αυτής της κατηγορίας είναι το πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού Λιμεναρίων Θάσου, που είναι από τις ελάχιστες Π.Ε. που έχουν ολοκληρωθεί στον νομό. Πρέπει να διευκρινιστεί ότι η ολοκλήρωση της διαδικασίας δεν αφορά μόνο τη μελέτη, αλλά και την εφαρμογή της, με την απόδοση των εισφορών και την δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων.

3. Επεκτάσεις του Σχεδίου Πόλεως σε αραιοδομημένη ή ακάλυπτη έκταση

Η κατηγορία αυτή αποτελεί το κατ'έξοχην αντικείμενο του Ν. 1337/83, που από πολλούς μελετητές θεωρείται νόμος των επεκτάσεων. Εδώ η αξιοποίηση των εισφορών είναι εφικτή σε μεγαλύτερο βαθμό διότι δεν υπάρχουν κτίσματα. Στον νομό Καβάλας οι περιπτώσεις αυτής της κατηγορίας που να εμπίπτουν στα παραπάνω κριτήρια είναι ελάχιστες. Σημαντικός ωστόσο είναι ο αριθμός των οικισμών που προκήρυξαν ή ξεκίνησαν μια αντίστοιχη διαδικασία που όμως για διάφορους λόγους δεν ήταν δυνατό να ολοκληρωθεί.

Το παράδειγμα που παρουσιάζεται αφορά το Δήμο Ελευθερούπολης, μία αγροτική πόλη σε μικρή απόσταση από την Καβάλα, όπου στην επέκταση του σχεδίου

εξέλειπαν τα κτίσματα. Η Ελευθερούπολη παρουσιάζει μικρούς έως και αρνητικούς ρυθμούς ανάπτυξης και σημαντική μετανάστευση τα τελευταία χρόνια, κυρίως προς την Καβάλα, και ίσως γι αυτό το λόγο να μην υπήρχαν οι γνωστοί, στην ελληνική πραγματικότητα, θύλακες νόμιμης ή αυθαίρετης δόμησης στις εκτός Σχεδίου Πόλεως περιοχές.

4. Οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων

Σ' αυτή την περίπτωση αναφέρεται πάλι η κοινότητα Λιμεναρίων Θάσου, που είναι η μόνη που κατάφερε να ολοκληρώσει τη διαδικασία στο νομό και να διανοιχτούν οι δρόμοι. Στις άλλες κοινότητες του νομού που επιχείρησαν μια παρόμοια διαδικασία η Πράξη δεν ολοκληρώθηκε από τις διαμαρτυρίες των κατοίκων που παρεμπόδισαν την εφαρμογή.

5. Παραθεριστική κατοικία

Η παραθεριστική κατοικία δεν διαφέρει από τις γενικές περιπτώσεις των αραιοδομημένων περιοχών στο νομό Καβάλας με μόνο παράδειγμα την Κοινότητα Παναγίας στη Θάσο όπου η Π.Ε. ακυρώθηκε από το ΣτΕ και δεν εφαρμόστηκε ούτε κατά ένα μικρό τμήμα. Το παράδειγμα δεν είναι καθόλου χαρακτηριστικό διότι αφορά μία καθ' όλα ανεπαρκή πρόταση που δεν έγινε δεκτή με αποτέλεσμα τον επανασχεδιασμό της περιοχής. Επομένως, δεν αποτελεί ιδιαίτερα αντιπροσωπευτική περίπτωση και δεν κρίθηκε αναγκαία η παρουσίαση της ως τέτοια.

Σ' αυτό το σημείο πρέπει να επισημανθεί ότι όλες οι πλευρές της διαδικασίας που υπάρχουν στη βιβλιογραφία παρουσιάζονται και αναλύονται με παραδείγματα ώστε να μπορέσει να γίνει κατανοητό το θέμα. Η παρούσα εργασία εστιάζει κυρίως στην εφαρμογή της διαδικασίας ειδικά για κάθε περίπτωση που αναλύεται. Έτσι είναι δυνατός ο εντοπισμός των ειδικότερων προβλημάτων, αλλά και τα αδύνατα σημεία της διαδικασίας μέσα από μία συνολική θεώρηση ώστε να διαμορφωθούν οι αντίστοιχες προτάσεις.

Τέλος δεν πρέπει να παραλειφθούν οι δυσκολίες που αντιμετωπίστηκαν στη συγγραφή της παρούσας διπλωματικής. Συγκεκριμένα ήταν χρονοβόρα η ανεύρεση των νόμων και των βασιλικών διαταγμάτων που καθορίζουν τον τρόπο εφαρμογής των σχεδίων πριν το διάταγμα του 1923. Επίσης πρέπει να τονιστεί ότι δεν υπάρχει εκτεταμένη βιβλιογραφία σχετικά με την εποχή εκείνη και οι περισσότεροι μελετητές αναφέρουν αόριστα ότι υπάρχει ένα κενό στις διαδικασίες του Πολεοδομικού Σχεδιασμού, ενώ οι διατάξεις αφορούν κυρίως την αρχιτεκτονική των κτιρίων. Η συγγραφή του κεφαλαίου «Παραδείγματα από τη διεθνή εμπειρία» βασίστηκε κυρίως σε ξένη βιβλιογραφία που ήταν δύσκολο να εξευρεθεί. Επίσης απαιτεί εκτεταμένη μελέτη

ώστε να γίνουν κατανοητά τα θέματα που παρουσιάζονται, διότι εκτός από το εμπόδιο της γλώσσας, η αναφορά σε ένα τελείως διαφορετικό νομικό πλαίσιο της πολεοδομίας που είναι προσαρμοσμένο στις συνθήκες της αντίστοιχης χώρας και χαρακτηρίζεται από περίπλοκους νομικούς χώρους δυσχεραίνει τις προσπάθειες προσέγγισης. Πέρα από τις όποιες ελλείψεις παρουσιάζεται για λόγους πληρότητας, με την επιφύλαξη όμως ότι ένα τέτοιο θέμα απαιτεί προσέγγιση και έρευνα τέτοια που είναι έξω από τα πλαίσια της εργασίας αυτής.

Παράλληλα, έγιναν προσπάθειες συμπλήρωσης της βιβλιογραφίας με συνεντεύξεις, τόσο από τεχνικούς μελετητές, όσο και από αντιπροσώπους της Τοπικής Αυτοδιοίκησης³, που συντέλεσαν σημαντικά στην ανάδειξη ορισμένων προβληματικών σημείων που εκλείπουν εντελώς από τη βιβλιογραφία. Εκτός από τα κενά στην βιβλιογραφία που έχουν αναφερθεί και παραπάνω θα πρέπει να σημειώσουμε ότι οι περισσότερες μελέτες που έχουν γίνει διαθέτουν μια στοιχειώδη τεχνική έκθεση, και μερικές στερούνται και αυτής, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει αιτιολόγηση των επιλογών και να μην είναι εύκολη η κατανόηση των παρεμβάσεων του μελετητή.

Σε τεχνικό επίπεδο παρουσιάστηκαν προβλήματα στην δημιουργία των χαρτών διότι δεν υπήρχε συμβατότητα μεταξύ των υποβάθρων. Τα υπόβαθρα ήταν κατασκευασμένα σε τοπογραφικά προγράμματα με μία τελείως διαφορετική λογική από αυτή που απαιτούσε η παρουσίαση της διπλωματικής εργασίας.

0.2 Στόχοι της διπλωματικής εργασίας

Η διπλωματική εργασία στοχεύει στην ανάλυση των μηχανισμών με τους οποίους υλοποιείται ο πολεοδομικός σχεδιασμός στη χώρα μας. Στο παραπάνω πλαίσιο παρουσιάζονται όλα τα νομοθετικά εργαλεία που σχετίζονται με την εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων. Έτσι σε ένα πρώτο στάδιο επιχειρείται η διαλεύκανση της πολεοδομικής Νομοθεσίας μετά από τη συγκέντρωση των αντίστοιχων νόμων, διαταγμάτων, εγκυκλίων κλπ. Όσον αφορά τη νομοθεσία ο κύριος στόχος είναι, εκτός από την παρουσίαση, η επεξήγηση και ανάλυση, εξαιτίας της πολυπλοκότητας της αλλά και του μεγάλου αριθμού των διατάξεων πάνω στο θέμα, συχνά αντικρουόμενων.

Παράλληλα, η διπλωματική εργασία στοχεύει στην παρουσίαση των μεθόδων χρησιμοποίησης των νομοθετικών και τεχνικών εργαλείων ώστε να αποτελέσει ένα

³ Οι συνεντεύξεις αφορούν όλους τους συντάκτες των Πράξεων Εφαρμογής που παρουσιάζονται στη βιβλιογραφία, τη διευθύντρια του Πολεοδομικού Γραφείου Καβάλας Κα Συροπούλου Α., καθώς και τον πρόεδρο Κοινότητας Λιμεναρίων Θάσου.

βοήθημα για τον πολεοδόμο μελετητή που έρχεται αντιμέτωπος με παρόμοιας φύσης προβλήματα.

Ένας από τους κύριους στόχους της εργασίας είναι ο εντοπισμός των προβληματικών πλευρών του μηχανισμού εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων. Έτσι, αναφέρονται οι ελλείψεις της νομοθεσίας που εντοπίζονται μετά από την ανάλυση της, καθώς και εσφαλμένες ρυθμίσεις που παρεμποδίζουν ή καθυστερούν σημαντικά την εφαρμογή του Σχεδίου, επιτρέποντας τη διαιώνιση των πολεοδομικών προβλημάτων και ευνοώντας τους ιδιοκτήτες γης. Ιδιαίτερα, εξετάζεται αν η όλη διαδικασία είναι ευέλικτη, άμεση, και αν έχει τη δυνατότητα να αντιμετωπίσει το σύνολο των προβλημάτων που προκύπτουν.

Παράλληλα, γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στις κοινωνικές επιπτώσεις του θέματος, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι το τελευταίο, αλλά αρκετά σημαντικό στάδιο του πολεοδομικού Σχεδιασμού, με την εξασφάλιση των απαραίτητων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, συμβάλλει ουσιαστικά στην μεγαλύτερη λειτουργικότητα και αισθητική των πόλεων.

Δεν πρέπει να παραληφθεί ότι η διπλωματική εργασία ολοκληρώνεται με την ανάδειξη των προβλημάτων των προαναφερθέντων διαδικασιών στην Πράξη και των μεθόδων αντιμετώπισής της. Η προσέγγιση, σ' αυτή την περίπτωση επιχειρείται μέσω υπαρκτών αντιπροσωπευτικών παραδειγμάτων για κάθε ειδική κατηγορία πολεοδομικού σχεδίου που προβλέπει η νομοθεσία.

Επίσης, στοχεύει στην αντιμετώπιση εννοιών και ειδικών θεμάτων που προκύπτουν σε μια Πράξη Εφαρμογής όπως η ορθολογικότερη χρησιμοποίηση της εισφοράς, λοιποί τρόποι εξασφάλισης της απαιτούμενης γης για κοινόχρηστους χώρους, η εισφορά σε χρήμα, καθώς και θέματα που αφορούν το ισοζύγιο γης. Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι το ισοζύγιο γης αναπτύσσεται σε ένα περισσότερο θεωρητικό επίπεδο, χωρίς τον υπολογισμό των απόλυτων μεγεθών σε κάθε Ρυμοτομικό σχέδιο που παρουσιάζεται, διότι σε συνδυασμό με τα υπόλοιπα θέματα που αναλύονται, ξεφεύγει σημαντικά από τα όρια μιας διπλωματικής εργασίας.

Τμήμα Α

Το Θεσμικό Πλαίσιο

Κεφάλαιο Ι
Συνταγματικές διατάξεις για την ιδιοκτησία

Κεφάλαιο 1

Συνταγματικές διατάξεις για την ιδιοκτησία

1.1 Εισαγωγή

Από τις πρώτες προσπάθειες θέσπισης ενός συντάγματος για το νέο-σύστατο Ελληνικό κράτος, έως το τελευταίο Σύνταγμα του 1975, η ιδιοκτησία περιβάλλεται από την κρατική προστασία. Ορίζεται ότι κανένας πολίτης του Ελληνικού κράτους δεν στερείται της ιδιοκτησίας του, εφόσον δεν το επιθυμεί, ενώ παράλληλα γίνονται σεβαστά όλα τα δικαιώματα που απορρέουν από την ιδιοκτησία.

Ωστόσο, στην πλειονότητα των συνταγματικών κειμένων, οι παραπάνω ορισμοί συμπληρώνονται με τη φράση ότι το απόλυτο δικαίωμα στην ιδιοκτησία υπόκειται σε κοινωνικούς περιορισμούς για λόγους δημόσιας ωφέλειας. Είναι, επομένως, δυνατή η αφαίρεση του δικαιώματος χρήσης αλλά και κυριότητας της ιδιοκτησίας για το δημόσιο συμφέρον, ή όπως αναφέρεται σε άλλα κείμενα, για τη δημόσια υγεία και για έκτακτες κοινωνικές ανάγκες.

Επίσης αναφέρεται ρητώς ότι σε κάθε περίπτωση αφαίρεσης της ιδιοκτησίας, επιβάλλεται η δίκαιη αποζημίωση του ιδιοκτήτη, καθώς και η δυνατότητα προσφυγής στη δικαιοσύνη όταν η αποζημίωση υπολείπεται της αξίας του ακινήτου.

Τα πρώτα συνταγματικά κείμενα του Ρήγα Φεραίου, όπως και αυτό στην Άμφισσα στις 15/11/1821 διέπονται από τις αρχές και τις ιδέες της Γαλλικής Επανάστασης, όσον αφορά τα ίσα δικαιώματα των πολιτών καθώς και τον υπολανθάνοντα προστατευτισμό των οικονομικά ασθενέστερων τάξεων. Τα επόμενα συντάγματα εκφράζουν μία αριστοκρατική αντίληψη της ιδιοκτησίας, της οποίας η προστασία αποτελεί κυρίαρχο θέμα των ρυθμίσεων, ειδικά στο Ηγεμονικό Σύνταγμα του Καποδίστρια. Από το 1844 και μετά, ο ρόλος της ιδιοκτησίας περιορίζεται αλλά εξακολουθεί να διασφαλίζεται η προστασία της. Τα υστερόχρονα συντάγματα ρυθμίζουν τις δυνατότητες απαλλοτρίωσης, ενώ το σύνταγμα του 1968 εκφράζει τις αντιλήψεις της δικτατορίας στα θέματα της ιδιοκτησίας και της πολιτικής γης. Με την μεταπολίτευση του 1974 επαναφέρεται το σύνταγμα του 1952 με ορισμένες προσθήκες στα άρθρα για την ιδιοκτησία. Δεν πρέπει να παραληφθεί ότι τα Συνταγματικά κείμενα ρυθμίζουν έμμεσα τον τρόπο συνεισφοράς των ιδιοκτητών στο Σχέδιο Πόλεως.

Το σύνταγμα 1975 διέπεται από μία κοινωνική αντίληψη της ιδιοκτησίας χωρίς όμως να παραβλέπεται η προστασία της. Ορίζει ότι η ιδιοκτησία έχει κοινωνική λειτουργία και πρέπει να συνεισφέρει στην πραγματοποίηση των έργων κοινής ωφέλειας.⁴

Στόχος αυτής της ενότητας είναι, εκτός από την παρουσίαση του ρόλου της ιδιοκτησίας στα συνταγματικά κείμενα, η παρακολούθηση των ρυθμίσεων που αφορούν την προστασία της, τη διασφάλιση των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη και τις περιπτώσεις που επιτρέπεται η απαλλοτρίωση. Έτσι είναι εφικτή η παραπομπή στα νομοθετικά κείμενα που αφορούν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας στην εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως.

1.2. Ανάλυση των συνταγματικών διατάξεων από τα Σχεδιάσματα του Ρήγα Φεραίου έως τη Μεταπολίτευση

Οι ιδέες και οι διακηρύξεις των δικαιωμάτων του ανθρώπου της Γαλλικής Επανάστασης, βρίσκουν την έκφραση τους στο ιδεολογικό συνταγματικό σχέδιο του Ρήγα Φεραίου. Το σχέδιο είναι επίσης επηρεασμένο από τον Τούρκικο Φεουδαρχισμό.⁵ Εδώ υπάρχουν οι πρώτες αναφορές στην ιδιοκτησία της γης και στους άξονες πολιτικής γης. Χαρακτηριστικό είναι το άρθρο 19 της διακήρυξης «Τα Δίκαια του Ανθρώπου», που απαγορεύει τη στέρηση του πιο μικρού τμήματος της ιδιοκτησίας χωρίς το «θέλημα» του ιδιοκτήτη, ενώ παράλληλα προβλέπεται η δυνατότητα απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας για λόγους δημοσίου συμφέροντος.

Το συνταγματικό αυτό σχεδιάγραμμα θέτει τα πλαίσια μιας αγροτικής, κοινωνικής και οικονομικής πολιτικής, φανερά υπέρ των ασθενέστερων οικονομικά τάξεων, στους οποίους πρέπει να αποδοθούν κτηματικές εκτάσεις. Επιπλέον καταγράφεται η ανάγκη του χωρικού σχεδιασμού, χρονικού προγραμματισμού των δράσεων και συντονισμού των έργων καθώς και η εκπόνηση μελετών ενταγμένων στο πνεύμα του αρχικού σχεδιασμού. Υπάρχει, δηλαδή, στο πρώτο αυτό συνταγματικό σχέδιο η αντίληψη του προγράμματος στον χωρικό σχεδιασμό και η ανάγκη μελέτης των παρεμβάσεων, που λείπει από τα περισσότερα επόμενα θεσμοθετημένα συνταγματικά κείμενα.

⁴Χορομίδης : «Το δίκαιο της Ρυμοτομίας και του πολεοδομικού Σχεδιασμού»

⁵ Ρόκος : «Κτηματολόγιο και αναδασμός» Κορδάτος Γ. «Η κοινωνική σημασία της Ελληνικής Επανάστασης του 1821»

Η «Νομική Διάταξις Ανατολικής Χέρσου Ελλάδος» της 15/11/1821, αποτελεί ένα τοπικό σύνταγμα που διασφαλίζει το δικαίωμα ζωής και περιουσίας των Ελλήνων. Κύριο χαρακτηριστικό αυτής της περιόδου είναι οι ρυθμίσεις για τα Εθνικά Κτήματα, δηλαδή για τις απελευθερωμένες εκτάσεις που παραχωρούνται σε γεωργούς. Για την διασφάλιση των νέων εκτάσεων, τηρείται κτηματολόγιο με ευθύνη της κεντρικής εξουσίας.

Το σύνταγμα της Επιδαύρου ψηφίζεται την 1/1/1822 και εκφράζει την αριστοκρατική αντίληψη της ιδιοκτησίας των προυχόντων που αυτοδιορίστηκαν πληρεξούσιοι των επαρχιών. Η ιδιοκτησία είναι «υπό την προστασία των νόμων» και μάλιστα προτάσσεται της τιμής και της ασφάλειας κάθε Έλληνα. Πρέπει να αναφερθεί ότι και στο προσωρινό πολίτευμα της Κρήτης τον Απρίλιο του 1822, υπάρχει η ίδια έκφραση για την προστασία της ιδιοκτησίας.

Το σύνταγμα της Επιδαύρου αναθεωρείται από την δεύτερη εθνική Συνέλευση στο Άστρος. Δεν υπάρχουν σημαντικές διαφοροποιήσεις όσον αφορά την ιδιοκτησία, αλλά αναγνωρίζονται ίσα δικαιώματα σ' αυτή σε κάθε άνθρωπο που βρίσκεται εντός της Ελληνικής Επικράτειας. Επιπλέον, το «Πολιτικό Σύνταγμα της Ελλάδος» στην Τροιζήνα που ψηφίσθηκε στις 27/3/1827 θέτει τη νομική διαδικασία ως προϋπόθεση για τη στέρηση των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη, έστω και αν αυτή είναι προσωρινή.

Η πέμπτη Εθνοσυνέλευση στην ταραγμένη εποχή του Καποδίστρια θεσμοθετεί το «Ηγεμονικό Σύνταγμα της Ελλάδος», στο οποίο ο ρόλος της ιδιοκτησίας είναι κυρίαρχος. Η ιδιοκτησία έχει ξεχωριστή σημασία σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο, ανεξάρτητα αν είναι δημόσια ή ιδιωτική. Στο άρθρο 32 του δεύτερου κεφαλαίου, η ιδιοκτησία προστατεύεται από δήμευση, ενώ προβλέπεται και το ρητό δικαίωμα της πολιτείας να κάνει χρήση ιδιωτικού χώρου για το δημόσιο συμφέρον μετά από δίκαιη αποζημίωση του ιδιοκτήτη. Η στέρηση της ιδιοκτησίας γίνεται μόνο μετά από δίκη. Για να γίνει αντιληπτή η σημασία της ιδιοκτησίας αρκεί να αναφερθεί ότι τα πολιτικά δικαιώματα είναι ανάλογα με το μέγεθος της ιδιοκτησίας, και επιπλέον, οι ακτήμονες δεν έχουν τη δυνατότητα να αναλάβουν πολιτικές ευθύνες. Παράλληλα όλοι οι αντιπρόσωποι του λαού πρέπει να είναι υποχρεωτικά γαιοκτήμονες. Σ' αυτό το σημείο πρέπει να επισημανθεί ότι στην περίοδο του Καποδίστρια η ιδιοκτησία έχει πρωταρχική σημασία ενώ η πολιτική γης αποκτά ταξικό χαρακτήρα. (Ρόκος :35)

Το σύνταγμα του 1844 όπως και αυτό του 1864 (άρθρο 17), επιβάλλουν την προστασία της ιδιοκτησίας και επιτρέπουν την απαλλοτρίωση μόνο για

λόγους δημόσιας «ανάγκης», που θα είναι τεκμηριωμένοι από νομικές διαδικασίες και με την προϋπόθεση της πλήρους αποζημίωσης του ιδιοκτήτη.

Το σύνταγμα της Αυτόνομης Κρητικής Πολιτείας του 1907, πριν την ένωση με την Ελλάδα που έλαβε χώρα το 1913, αναφέρεται με παρόμοιες διατάξεις στην προστασία της ιδιοκτησίας ενώ προσθέτει καταστατικές αναφορές για το δικαίωμα προσφυγής του ιδιοκτήτη στα τακτικά δικαστήρια, όταν διαφωνεί με την τιμή αποζημίωσης που όρισε η πολιτεία.

Το άρθρο 17 του Συντάγματος του 1911 συνοψίζει την παραπάνω νομοθετική προσπάθεια και επιπλέον προβλέπει μια δικαστική διαδικασία απαλλοτριώσεων που ενεργοποιείται με υποχρέωση του δικαιούχου και επιβάλλει την παροχή ανάλογης εγγύησης στον θιγόμενο ιδιοκτήτη. Επίσης ορίζεται ότι ο ιδιοκτήτης διατηρεί όλα τα δικαιώματα που απορρέουν από την ιδιοκτησία, μέχρι την καταβολή οριστικής ή έστω προσωρινής αποζημίωσης, όπως αυτή καθορίστηκε από το δικαστήριο.

Πρέπει να σημειωθεί ότι τόσο στο άρθρο 19 του συντάγματος του 1925, όσο και στο σύνταγμα του 1926, δεν υπάρχει καμιά διαφοροποίηση στα θέματα της ιδιοκτησίας.

Το σύνταγμα του 1927 έχει και αυτό τη βασική δομή του άρθρου 17 του συντάγματος 1911 και επιπλέον θέτει ένα νέο περιορισμό στα δικαιώματα του ιδιοκτήτη που επεκτείνουν το δικαίωμα της Πολιτείας για επίταξη της ιδιοκτησίας, μετά από νομοθετική ρύθμιση, σε περιόδους πολέμου καθώς και για την αντιμετώπιση άμεσων κοινωνικών αναγκών που αφορούν την προστασία της δημόσιας τάξης και υγείας. Παράλληλα, στο κεφάλαιο «Μεταβατικά διατάξεις» υπάρχει άμεση παρέμβαση στις αξίες γης και καθορίζονται σταθερές τιμές γης. Επιπλέον ορίζεται ότι είναι δυνατή η κατάληψη της ιδιοκτησίας για δημόσια ωφέλεια και για αποκατάσταση προσφυγικών πληθυσμών, πριν την καταβολή ολόκληρης της αποζημίωσης. Δεν πρέπει να παραληφθεί η θέσπιση κατώτατων ορίων αποζημίωσης για απαλλοτρίωση συγκεκριμένου τύπου ιδιοκτησιών καθώς και η εξαίρεση των εκτάσεων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και μιας σειράς ιδιωτικών ιδιοκτησιών από τη δυνατότητα απαλλοτρίωσης.⁶

⁶ Οι επιλογή των εξαιρουμένων ιδιοκτησιών πραγματοποιείται με βάση το μέγεθος τους, τον γεωργικό ή κτηνοτροφικό τους χαρακτήρα, την υποθήκη με την οποία βαρύνονται και τον προορισμό τους για αποκατάσταση προσφύγων.

Στο σύνταγμα του 1952, διατηρείται η προστασία της ιδιοκτησίας καθώς και οι κοινωνικοί περιορισμοί του απόλυτου δικαιώματος του ιδιοκτήτη με αποζημίωση, πάντα για λόγους δημοσίου συμφέροντος.

Το σύνταγμα του 1968 εκφράζει την αντίληψη της δικτατορίας στα θέματα της ιδιοκτησίας και της πολιτικής γης (Ρόκος 45). Συγκεκριμένα, κανείς δεν στερείται της ιδιοκτησίας του παρά μόνο για λόγους δημόσιας ωφέλειας, ενώ προβλέπεται η δυνατότητα άρσης της απαλλοτρίωσης σε ενάμιση χρόνο από την έκδοση της δικαστικής απόφασης εάν δεν έχει καταβληθεί η αποζημίωση. Παράλληλα υπάρχει η δυνατότητα ανταλλαγής του ρυμοτομούμενου ακινήτου με άλλο ίσης αξίας στην ίδια περιοχή. Στο ίδιο άρθρο 21 θεσμοθετείται η δυνατότητα στέρξης της ελεύθερης χρήσης και κάρπωσης της ιδιοκτησίας σε περίπτωση πολέμου καθώς και για την αντιμετώπιση έκτακτης και άμεσης κοινωνικής ανάγκης. Επίσης επιτρέπεται η απαλλοτρίωση κατά ζώνες υπέρ του Δημοσίου για τη δημιουργία έργων «κοινής ωφέλειας» καθώς και ο αναδασμός αγροτικών εκτάσεων.

Στη Μεταπολίτευση επαναφέρεται το σύνταγμα του 1952 με την προσθήκη του άρθρου 17 που επιβάλλει μια ακόμα μεγαλύτερη προστασία της ιδιοκτησία. Συγκεκριμένα, μειώνεται η διάρκεια ισχύς της απαλλοτρίωσης στον ένα χρόνο από την έκδοση της δικαστικής απόφασης ορισμού της αποζημίωσης, με την πάροδο του οποίου αίρεται αυτοδίκαια. Παράλληλα, ορίζεται η δυνατότητα πολεοδομικής ανάπλασης μιας περιοχής με το σύστημα της αντιπαροχής αντί για αποζημίωση, ενώ τα δικαιώματα των ιδιοκτητών θα διασφαλίζονται με δικαστική διαδικασία. Η δεύτερη συνταγματική πράξη στις 7/8/1974 επισυνάπτει και άλλες προσθήκες στο θέμα της ιδιοκτησίας. Μεταξύ άλλων, επισημαίνεται η αναγκαιότητα θέσπισης συνταγματικών πλαισίων που θα επιτρέπουν τη μεγαλύτερη παρέμβαση του κράτους στην ιδιοκτησία.

1.3 Το σύνταγμα του 1975

Στο σύνταγμα του 1975 ορίζεται για πρώτη φορά με σαφήνεια ο κοινωνικός χαρακτήρας της ιδιοκτησίας με την έννοια ότι τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτή δεν είναι δυνατό να ασκούνται σε βάρος του δημοσίου συμφέροντος. Επίσης διευρύνονται τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη του απαλλοτριωμένου ακινήτου, ο οποίος μπορεί να απαιτήσει το διαφεύγον εισόδημα μέχρι την οριστική καταβολή της απαλλοτρίωσης.

Παράλληλα, προβλέπεται μια δυναμική πολιτική γης με μακροχρόνια προοπτική καθώς και η δυνατότητα απαλλοτριώσης ευρύτερων ζωνών, από αυτές που καλύπτουν τις βραχυπρόθεσμες ανάγκες ενός έργου, όπως και η ιδιωτική πολεοδόμηση με την εκχώρηση αρμοδιοτήτων σε ιδιωτικούς φορείς.

Ακόμα, τίθενται περιορισμοί στην κερδοσκοπία της γης στις περιοχές εκτέλεσης πολεοδομικών και άλλων δημόσιων έργων αναγνωρίζοντας την υπερτίμηση της ιδιοκτησίας σε κάθε τέτοια περίπτωση⁷. Έτσι, προβλέπεται η απόδοση ενός μέρους της διαφοράς των αξιών γης στο κράτος, με νομοθετική εξουσιοδότηση και φορολογικές διευθετήσεις. Επιπλέον, ορίζεται ότι απαραίτητη προϋπόθεση για την αναγνώριση μιας περιοχής ως οικιστική είναι η υποχρεωτική συμμετοχή των ιδιοκτητών με τη διάθεση χωρίς αποζημίωση της γης για την εκτέλεση των κοινωφελών δικτύων υποδομής και των κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων,⁸ ενώ εισάγεται η έννοια της υποχρεωτικής συνιδιοκτησίας για τη βελτίωση των όρων δόμησης και του αστικού περιβάλλοντος.

1.4 Συμπεράσματα

Η μελέτη των συνταγματικών κειμένων επισημαίνει τη διαχρονική προστασία της ιδιοκτησίας, σε διαφορετικό, ωστόσο, βαθμό ανάλογα με τη χρονική περίοδο στην οποία αναφέρονται. Στα παλαιότερα κείμενα παρατηρείται μια μεγαλύτερη προστασία των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη που χαρακτηρίζονται ως απόλυτα και μπορούν να παραβιαστούν μόνο για λόγους δημόσιου συμφέροντος μετά από την καταβολή της αποζημίωσης. Πρέπει να επισημανθεί ότι η πρόβλεψη για την δέσμευση της ιδιοκτησίας μέχρι να καταβληθεί η αποζημίωση λείπει στα πρώτα κείμενα, εφόσον ορίζεται ότι ο ιδιοκτήτης διατηρεί μέχρι τότε όλα τα δικαιώματα για την αξιοποίηση της αντίστοιχης έκτασης. Αντίθετα οι νεότερες προσεγγίσεις διέπονται με μια διαφορετική αντίληψη της ιδιοκτησίας, αναγνωρίζοντας την κοινωνική της λειτουργία καθώς και την υπεραξία που δημιουργείται από την εκτέλεση των πολεοδομικών έργων και προβλέπουν τη συμμετοχή των ιδιοκτητών χωρίς πλήρη αποζημίωση.

Το Νομοθετικό Διάταγμα του '23 υλοποιεί τις διατάξεις του συντάγματος του 1911 που ορίζουν ότι οι περιορισμοί των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη από την

⁷ Άρθρο 78 § 4

⁸ Άρθρο 24 § 2

Πολιτεία αντισταθμίζονται με πλήρη αποζημίωση.⁹ Αντίθετα ο Νόμος 1337/83 αξιοποιεί τις ρυθμίσεις για συνεισφορά των ιδιοκτητών στην εκτέλεση των πολεοδομικών έργων με τη διάθεση της απαιτούμενης γης χωρίς αποζημίωση.

Ο Νόμος 1337/83 εκφράζει τις νέες απαιτήσεις της κοινωνικής οργάνωσης που αντανακλούνται στη διαμόρφωση του αστικού περιβάλλοντος και επιβάλλουν μια διαφορετική θεώρηση της πολιτικής γης ενισχύοντας την ιδιωτική συμμετοχή και πρωτοβουλία.

⁹ Σ' αυτό το σημείο θα πρέπει να επισημανθεί ότι η συνεισφορά των ιδιοκτητών με τις λωρίδες αυτοαποζημίωσης δεν βασίζεται στο σύνταγμα του 1927 αλλά πραγματοποιήθηκε την εποχή του στρατιωτικού πραξικοπήματος.

Κεφάλαιο 2
*Η διαδικασία εφαρμογής του Σχεδίου Πόλεως σύμφωνα
με το Ν.Α. 17.7.1923*

Κεφάλαιο 2

Η διαδικασία Εφαρμογής του Σχεδίου Πόλεως σύμφωνα με το Ν.Α. 17.7.1923

2.1. Εισαγωγή

Το Νομοθετικό Διάταγμα 17.7/16.8.1923 «Σύνταξις, έγκρισις και εφαρμογή σχεδίων πόλεων¹⁰, κωμών και συνοικισμών και γενικοί όροι αναπτύξεως αυτών» αποτελεί σταθμό στην πολεοδομική εξέλιξη της χώρας. Εισάγει την έννοια του εγκεκριμένου σχεδίου, από το πρώτο του άρθρο, σύμφωνα με το οποίο διαρρυθμίζονται οι ανάγκες των πόλεων, καθώς και μία διαδικασία εφαρμογής του που διακρίνεται από την αντίληψη ότι η ιδιοκτησία γης δεν πρέπει να παραβιάζεται παρά μόνο με την καταβολή αποζημίωσης.

Η διαδικασία του παραπάνω Νομοθετικού Διατάγματος δημιούργησε τις προϋποθέσεις για την οικοδόμηση των περισσότερων Ελληνικών πόλεων και επομένως υπάρχουν πολλά παραδείγματα εφαρμογής του, που σκιαγραφούν μια πραγματικότητα πολύ ασύμβατη με τους στόχους που διατυπώνονται στο άρθρο 1 για τους όρους υγιεινής, ασφάλειας, οικονομίας και αισθητικής.¹¹ Η λειτουργικότητα των πόλεων που εξασφαλίζεται με την συμμετοχή της ιδιοκτησίας στη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, δεν διασφαλίζεται από το διάταγμα του 1923.

Στο κεφάλαιο αυτό επιχειρείται μία ιστορική παρουσίαση της διαδικασίας εφαρμογής του νομικού πλαισίου των σχεδίων πόλεων και της συμβολής του στην εκπλήρωση των στόχων του πολεοδομικού σχεδιασμού. Αρχικά, η ανάλυση επικεντρώνεται στην πολεοδομική νομοθεσία που εφαρμόστηκε πριν τη θέσπιση του Νομοθετικού Διατάγματος του '23. Αναφέρεται στο νόμο ΣΚΒ' της 20 Απριλίου/3 Μαΐου 1867 για την εκτέλεση των σχεδίων πόλεων στις πόλεις και τα χωριά της χώρας και στα Βασιλικά Διατάγματα της 9 Απριλίου/15 Μαΐου 1836 για την εφαρμογή του σχεδίου της Αθήνας και της 5/25 Ιουνίου 1842 για την εφαρμογή του προηγούμενου διατάγματος σε όλες τις ελληνικές πόλεις.

¹⁰ «Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο οικισμού ή Σχέδιο Πόλης ή πολεοδομική μελέτη είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού» (§1 άρθρο 2 Ν. 1577/85 Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός)

¹¹ Βλ. άρθρο 1 του Ν.Α. της 17.7./16.8.1923

Το κεφαλαίο αυτό αποτελείται κατά ένα σημαντικό τμήμα από τη διαδικασία εφαρμογής του Σχεδίου Πόλεως που εισάγεται με το Νομοθετικό Διάταγμα του '23. Περιέχει τις έννοιες της απαλλοτρίωσης, της αποζημίωσης, της προσκύρωσης και της τακτοποίησης των οικοπέδων καθώς και των πράξεων αναλογισμού. Αναφέρεται σε συγκεκριμένα παραδείγματα εκπόνησης πράξεων για κάθε μία από τις παραπάνω περιπτώσεις. Ο βασικός σκοπός αυτής της ενότητας είναι η κατανόηση του περιεχομένου της εφαρμογής των Ρυμοτομικών Σχεδίων σύμφωνα με το διάταγμα, η οποία είναι ιδιαίτερα πολύπλοκη σε πολλά σημεία της.

Το Νομοθετικό Διάταγμα του 1923 συμπληρώθηκε από άλλα νομοθετικά κείμενα όπως τον Ν. 5269/31, Β.Δ. 7/13.5.1936, Ν.Δ. 690/48, Ν.Δ.761/70, Ν.651/77, τα οποία παρουσιάζονται ώστε να καθοριστεί η συνεισφορά τους στην εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού. Σε ορισμένες περιπτώσεις οι παραπάνω διατάξεις δυσχέραιναν το έργο του μελετητή διότι ευνοούσαν, ακόμη περισσότερο την ιδιοκτησία γης.

Ο μεγάλος αριθμός των ελληνικών πόλεων που επεκτάθηκαν και οικοδομήθηκαν με το Ν.Δ. του 1923 και των υπόλοιπων διατάξεων δίνει τη δυνατότητα επιλογής πολλών χαρακτηριστικών παραδειγμάτων για τον τρόπο εφαρμογής του σχεδιασμού. Μετά από λεπτομερή ανάλυση των περιπτώσεων για τον Νομό Καβάλας, παρουσιάζονται τμήματα του σχεδίου της πόλης της Καβάλας για τα οποία υπάρχει σημαντική διαφοροποίηση μεταξύ των προβλεπομένων από την πολεοδομική μελέτη και την σημερινή πραγματικότητα.

Παράλληλα, στο τέλος του κεφαλαίου, επιχειρείται μια κριτική της διαδικασίας εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με το διάταγμα και παρουσιάζονται συνοπτικά τα προβλήματα που προκύπτουν. Επίσης διατυπώνεται η αναγκαιότητα μεγαλύτερης διασφάλισης των κοινόχρηστων¹² και κοινωφελών χώρων¹³, που δεν επιτυγχάνεται με αυτή τη διαδικασία, καθώς και άλλοι προβληματισμοί για την αξιοποίηση του διατάγματος.

Η επιλογή αυτού του θέματος πραγματοποιήθηκε με γνώμονα το μεγάλο πεδίο εφαρμογής της διαδικασίας που αποτέλεσε το μέσο οικοδόμησης των περισσότερων ελληνικών πόλεων και εφαρμόζεται ακόμα και σήμερα σε ορισμένες

¹² «Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο». (§2 άρθρο 2 Ν. 1577/85)

¹³ «Κοινοφελείς χώροι είναι οι χώροι του οικισμού που σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας» (ΓΟΚ)

περιπτώσεις. Επίσης η διαδικασία είναι ιδιαίτερα πολύπλοκη ώστε να υπάρχουν προβληματισμοί και άγνοια τόσο ως προς την εφαρμογή της, όσο και για τις επιπτώσεις της στον αστικό χώρο. Το κεφάλαιο αυτό αισιοδοξεί να βοηθήσει την κατανόηση των ειδικών θεμάτων της διαδικασίας και να συντελέσει στην δημιουργία ερωτηματικών στους υπεύθυνους φορείς για την διαδικασία του σχεδιασμού, αλλά και σε κάθε ενδιαφερόμενο, για τα γενικότερα προβλήματα της διαδικασίας που συντέλεσαν στον ελάχιστο αριθμό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων των ελληνικών πόλεων.

Η προσέγγιση του θέματος επιτυγχάνεται, όπως προαναφέρθηκε, μέσω της αναλυτικής παρουσίασης των διατάξεων του Νομοθετικού Διατάγματος του '23 και των άλλων συναφών κειμένων, που συμπληρώνεται με τα αντίστοιχα παραδείγματα, ώστε να εντοπιστούν τα προβλήματα της όλης διαδικασίας που οδήγησαν στην ανάγκη δημιουργίας του Ν. 1337/83.

Μεγάλο τμήμα της ανάλυσης αναφέρεται στην υπερβολική προστασία της ιδιοκτησίας σε βάρος του δημοσίου συμφέροντος και στην ελλιπή εκπλήρωση των στόχων του Νομοθετικού Διατάγματος αλλά και της εκάστοτε πολεοδομικής μελέτης, διότι ενώ η διαδικασία παρουσιάζεται από πολλούς μελετητές της Νομοθεσίας, τόσο από το νομικό όσο και από τον τεχνικό χώρο, η προβληματικότητα και η περιορισμένη ορθολογικότητα της δεν έχουν απασχολήσει στον ίδιο βαθμό.

Θα πρέπει τέλος να επισημανθούν οι δυσκολίες που αντιμετωπίστηκαν στη συγγραφή του πρώτου τμήματος του κεφαλαίου, στο οποίο η παλαιότητα των νομοθετικών κειμένων στα οποία αναφέρεται τα καθιστά δυσεύρετα, ενώ η έλλειψη σχετικής βιβλιογραφίας για την εφαρμογή τους επιβάλλει ένα μεγαλύτερο επίπεδο ανάλυσης.

2.2. Ιστορική αναδρομή

Οι πρώτες ενδείξεις για τις προσπάθειες παρέμβασης στην οργάνωση του αστικού χώρου από το νεοσύστατο ελληνικό κράτος αφορούν τη σύνταξη και έγκριση ενός σημαντικού αριθμού Σχεδίων Πόλεως καθώς και τη θέσπιση κανόνων οικοδόμησης που αποτελούν ένα πρώιμο οικοδομικό κανονισμό.

Το 1828 συντάσσεται σχέδιο για τη διαρρύθμιση της παλιάς πόλης των Πατρών και των επεκτάσεών της προς την παραλία, που χαρακτηρίζονται ως «νέα πόλη». Ο στόχος του σχεδίου είναι η απόκτηση «όσο το δυνατόν τελειότερα

αγαθά ως προς το εμπόριον και την συγκοινωνίαν με τα άλλα έθνη και ως προς την υγιεινήν του τόπου».

Το σχέδιο της πόλης συντάχθηκε από τον Σταμάτη Βούλγαρη, μηχανικό του Γαλλικού Στρατού, σύμφωνα με το υποδάμειο σύστημα, με παράλληλους και κάθετους δρόμους προς την παραλία, ενώ προέβλεπε κοινωφελείς χρήσεις και εξυπηρετήσεις όπως εκκλησίες, θέατρο, διοικητήριο κλπ. Η δόμηση θα γινόταν εντός των οικοδομικών τετραγώνων με ορισμένους όρους για τον εξοπλισμό των κτιρίων, με καπνοδόχους, μπάνιο κλπ, τα υλικά οικοδόμησης, και την περίπτωση των στοών. Η δόμηση εκτός σχεδίου επιτρεπόταν με την προϋπόθεση να τηρείται η ευθυγραμμία των οδών.

Η υλοποίηση του σχεδίου προβλεπόταν με απόδοση οικοπέδων του δημοσίου στους θιγόμενους ιδιοκτήτες, τα οποία είχαν συμπεριληφθεί στο σχέδιο για αυτό το σκοπό. Ωστόσο, επειδή δημιουργήθηκαν κτηματικές διαφορές με τους ιδιοκτήτες, προτιμήθηκε η λύση των απαλλοτριώσεων που καθορίστηκαν από τα δικαστήρια.¹⁴

Στις 9 Απριλίου 1836 εκδίδεται το Βασιλικό Διάταγμα 9Απρ./15 Μαΐου 1836 «Περί της εκτελέσεως του Σχεδίου Πόλεως Αθηνών». Ο σκοπός του διατάγματος είναι να συμβιβάσει τις φιλονικίες μεταξύ των ιδιοκτητών των οικοπέδων και της Γραμματείας των Εσωτερικών σε ότι αφορά τις προτάσεις του Σχεδίου. Σύμφωνα με το διάταγμα, οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να «μεταρρυθμίζουν» τα σύνορα των οικοπέδων τους ώστε τα κτίρια να έχουν ορθογώνιο σχήμα, σύμφωνα με το σχέδιο. Η μεταρρύθμιση των συνόρων επιτυγχάνεται μετά από συμφωνία των γειτονικών ιδιοκτητών και αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας. Σε κάθε περίπτωση ο ιδιοκτήτης πρέπει να λαμβάνει το μήκος του προσώπου που του αναλογεί, ενώ όταν υπάρχει διαφωνία μπορούν να προσφύγουν στη Γραμματεία των Εσωτερικών. Πρέπει σ' αυτό το σημείο να επισημανθεί ότι το Β.Δ. βασίζεται στην πρωτοβουλία των ιδιοκτητών για την μετατόπιση των ορίων των ιδιοκτησιών και την απόδοση της γης για κοινόχρηστους χώρους. Έτσι, η μετατόπιση πραγματοποιείται μετά από ιδιωτικές συμφωνίες μεταξύ των γειτόνων και όχι με ευθύνη του φορέα πολεοδομικού σχεδιασμού, που στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι η Γραμματεία των Εσωτερικών.

¹⁴ Μαντουβάλου Μ.-Πολύζου Ι. : « Αστικοποίηση και οργάνωση του χώρου στην προπολεμική Ελλάδα»

Παράλληλα ορίζονται τα ελάχιστα όρια αρτιότητας σε 116 τ.μ. ή 200 πήχεις, ενώ προβλέπονται και παρεκκλίσεις για οικοπέδα της παλιάς πόλης που θεωρούνται άρτια με εμβαδόν 100 πήχεων. Το ελάχιστο πρόσωπο και βάθος των οικοπέδων είναι 8 και 10 πήχεις αντίστοιχα.

Δεν πρέπει να παραληφθούν κάποιοι στοιχειώδεις όροι δόμησης των νέων οικοπέδων, οι οποίοι διαφοροποιούνται ανάλογα με την περιοχή.¹⁵ Συγκεκριμένα, επιβάλλεται η ανέγερση διώροφων οικοδομών στους κεντρικούς δρόμους της παλιάς πόλης (π.χ. Αθηνάς, Αιόλου και Ερμού, Πλατεία Όθωνος και Λουδοβίκου), ενώ σε άλλες περιοχές απαγορεύεται η ανέγερση μονώροφων κτισμάτων. Στις περισσότερες περιοχές ρυθμίζεται ο ελάχιστος αριθμός ορόφων ενώ δεν υπάρχει περιορισμός για το μέγιστο ή για το ύψος.

Το 1856 θεσπίζεται ο Νόμος ΤΗΝ' ως συμπλήρωμα του οικοδομικού κανονισμού, ο οποίος, μεταξύ άλλων, καθορίζει μια ζώνη γύρω από τις πόλεις βάθους 1.500 μέτρων, εντός της οποίας απαγορεύεται η ανέγερση οικοδομών. Η ρύθμιση αυτή εξασφάλιζε τη δυνατότητα ελέγχου της άμεσης περιοχής ανάπτυξης της πόλης ώστε η επέκταση της να είναι αποτέλεσμα σχεδιασμού.

Ωστόσο, επιτράπηκε η δόμηση με ευνοϊκούς όρους κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων, μετά από αντιδράσεις των ιδιοκτητών γης στην περιφέρεια των αστικών κέντρων, όπου είχαν ήδη αρχίσει να εμφανίζονται φαινόμενα κερδοσκοπίας της γης.

Ο Νόμος ΣΚΒ' της 20 Απριλίου/3 Μαΐου 1867, «περί εκτελέσεως των σχεδίων των πόλεων και κομών του Βασιλείου», προέβλεπε ειδικά βασιλικά διατάγματα για τον καθορισμό των ελάχιστων ορίων αρτιότητας των οικοπέδων (εμβαδού και διαστάσεων), εντός εγκεκριμένων σχεδίων.

Ο Νόμος ΓΥΚΓ' της 21 Νοεμβρίου 1909 «Περί ερμηνείας του άρθρου 22 του Λ/τος της 12 Νοεμβρίου 1836 περί σχεδίου της πόλεως Αθηνών» καθόρισε τον ρόλο της τοπικής αυτοδιοίκησης στη διαδικασία λήψης πολεοδομικών αποφάσεων. Έτσι, κάθε έγκριση ή τροποποίηση του Σχεδίου Πόλεως μπορούσε να πραγματοποιηθεί μόνο με τη σχετική απόφαση του οικείου Δημοτικού συμβουλίου. Ο ίδιος Νόμος περιόρισε τη χρονική διάρκεια καταβολής της αποζημίωσης λόγω ρυμοτομίας στον ένα χρόνο από την έγκριση του σχεδίου. Με την πάροδο ενός έτους ο ιδιοκτήτης είχε δικαίωμα να προβεί στην οικοδόμηση του οικοπέδου. Η διάταξη αυτή δημιούργησε σημαντικά προβλήματα στην

¹⁵ Η κάθε περιοχή ορίζεται με βάση τις κύριες οδούς

υλοποίηση του Σχεδίου Πόλεως εξαιτίας της κακής οικονομικής κατάστασης των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης εκείνης της εποχής. Έτσι οι απαλλοτριώσεις έγιναν σχεδόν αδύνατες, ενώ τα σχετικά διατάγματα περιλαμβάνουν μία σωρεία εξαιρέσεων και τροποποιήσεων που είναι ανάλογες με την επιρροή των κοινωνικών ομάδων πίεσης. (Μαντουβάλου Μ.-Πολύζου Ι. 1984 : 98)

Πρέπει επίσης να αναφερθούν οι προσπάθειες υλοποίησης του σχεδίου ανοικοδόμησης της «πυρίκαυστου ζώνης» δηλαδή του τμήματος της Θεσσαλονίκης που κάηκε στην πυρκαγιά του 1917. Για την εφαρμογή του σχεδίου θεσπίζεται ο Νόμος 1394/1918 που αποτελεί ένα ολοκληρωμένο εργαλείο παρέμβασης και περιλαμβάνει τη διαδικασία εκτίμησης της αξίας των παλαιών οικοπέδων, τη συγκρότηση μιας κτηματικής ομάδας από τις παλιές ιδιοκτησίες, τα νέα οικόπεδα και τους μηχανισμούς διάθεσής τους.

Σύμφωνα με τον Ν. 1394/1918 αρχικά συγκροτείται η κτηματική ομάδα από όλες τις ιδιοκτησίες της περιοχής επέμβασης. Στη συνέχεια υπολογίζεται η μέση αξία των κτημάτων και των κτιρίων όπως είχε διαμορφωθεί τρία χρόνια πριν την πυρκαγιά. Για το σκοπό αυτό εκτελούνται εργασίες κτηματογράφησης και οριοθέτησης των ιδιοκτησιών. Επίσης δημιουργείται μια επιτροπή από εκπροσώπους της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και των ιδιοκτητών, τεχνικούς-μηχανικούς και έναν οικονομολόγο. Η επιτροπή συγκεντρώνει τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων, ενώ η αξία τους καθορίζεται από το Πρωτοδικείο. Μετά την απόφαση του δικαστηρίου εκδίδεται ένα ομόλογο, το Κτηματογράφο, για κάθε ιδιοκτησία. Στη συνέχεια μια επιτροπή μηχανικών προβαίνει στην κατάτμηση της έκτασης σε νέα οικόπεδα των οποίων η αξία εκτιμάται σύμφωνα με κάποια κριτήρια, που περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την υπεραξία από την εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως και τις δαπάνες κατασκευής των κοινοχρήστων χώρων και της υποδομής. Η διάθεση των οικοπέδων πραγματοποιείται με βάση μια ελάχιστη τιμή, ενώ ακολουθεί πλειστηριασμός με ορισμένους όρους, ιδιαίτερα ευνοϊκούς για τους παλιούς ιδιοκτήτες. Επίσης προβλέπεται έκτακτη εισφορά προς το Δήμο Θεσσαλονίκης, όταν η αύξηση της αξίας δεν έχει συμπεριληφθεί στην τιμή, ίση με το μισό της υπεραξίας.

Ο Νόμος 1934/1918 αναγνωρίζει ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός συντελεί στην αύξηση των αξιών γης και προβλέπει την απόδοση ενός τμήματος της στον Δήμο. Επίσης εμπεριέχει μια συνολική θεώρηση της περιοχής με ολοκληρωμένο τρόπο που αντιστοιχεί στον αστικό αναδασμό, και όχι την τμηματική και αποσπασματική εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως. Είναι χαρακτηριστικό ότι

σημαντικοί ξένοι πολεοδόμοι όπως ο Loyer και ο Sica, θεωρούν ότι ο ανασχεδιασμός των οικοπέδων της Θεσσαλονίκης αποτελεί νίκη της μοντέρνας πολεοδομίας και το μοναδικό αξιόλογο πολεοδομικό γεγονός στην Ελλάδα του εικοστού αιώνα.¹⁶

Ωστόσο ο Νόμος έτυχε μικρής εφαρμογής διότι προσέκρουσε στα οικονομικά συμφέροντα των οικοπεδούχων της εποχής και τροποποιήθηκε σε αρκετές διατάξεις τους. Έτσι, εφαρμόστηκε σε ένα μικρό τμήμα της περιοχής επέμβασης, ενώ οι διαδικασίες σύμφωνα με την Κα Καραδήμου-Γερολύμπου, λειτούργησαν υπέρ των ισχυρότερων οικονομικά τάξεων με αποτέλεσμα να υπάρξει πλήθος καταγγελιών στον τύπο που σε μερικές περιπτώσεις οδήγησε σε εισαγγελικές επεμβάσεις στις δημοπρασίες.

2.3 Η τεχνική διάσταση της Εφαρμογής Ρυμοτομικών Σχεδίων σύμφωνα με το Ν.Α. 17.7/16.8.1923

2.3.1. Πεδίο Εφαρμογής

Το Νομοθετικό Διάταγμα του 1923 από τη θέσπιση του και μέχρι την ισχύ του Ν. 1337/83 εφαρμόστηκε για την εκπόνηση, την έγκριση και την εφαρμογή των Σχεδίων Πόλεως ανεξάρτητα από το μέγεθος τους και την πυκνή ή αραιή δόμηση. Το πεδίο εφαρμογής του περιορίστηκε σημαντικά μετά την ισχύ του 1337/83. Συγκεκριμένα, δεν εφαρμόζεται πλέον στις επεκτάσεις των Σχεδίων Πόλεως, με εξαίρεση τις πυκνοδομημένες περιοχές όπου υπάρχει και η δυνατότητα παραπομπής στο Ν.1337/83 με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.^{17 18} Επιπλέον εφαρμόζεται στις τροποποιήσεις και αναθεωρήσεις των Σχεδίων Πόλεως που έχουν εγκριθεί σύμφωνα μ' αυτό, στο πυκνοδομημένο τμήμα όλων των οικισμών που προϋπήρχαν του 1923, στην έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου με στόχο την ανεύρεση χώρων για κοινωφελή κτίρια και για

¹⁶ Καραδήμου- Γερολύμπου Α. : «Η ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης μετά την πυρκαγιά του 1917»

¹⁷ Ο Δήμος ή η Κοινότητα σε κάθε νέα επέκταση του Σχεδίου Πόλεως σε πυκνοδομημένη περιοχή έχουν τη δυνατότητα επιλογής μεταξύ της εφαρμογής του διατάγματος του 1923, όποτε και συντελούνται οι πράξεις αναλογισμού και αποζημίωσης, και του νόμου 1337/83 που συνίσταται στην απόδοση των εισφορών σύμφωνα με το μέγεθος του οικοπέδου. Για την υπαγωγή στο νόμο του 1337/83 και την εξασφάλιση έτσι μεγαλύτερου ποσοστού των γηπέδων για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους απαιτείται η απόφαση του συμβουλίου που είναι δυνατόν να προσβληθεί δικαστικά αν δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 13 του ίδιου νόμου. Στην περίπτωση που δεν ληφθεί τέτοια απόφαση αλλά ζητηθεί η υπαγωγή ολόκληρης της περιοχής επέκτασης στο Ν.1337/83, τότε μόνο η αραιοδομημένη περιοχή εμπίπτει στις διατάξεις του νόμου αυτού ενώ στην πυκνοδομημένη το σχέδιο εφαρμόζεται σύμφωνα με το διάταγμα. Η διάκριση των περιοχών επέκτασης σε αραιοδομημένες και πυκνοδομημένες καταργήθηκε από τον Ν. 2508/97

¹⁸ Ανδρέας Σ. Ρωμαλιάδης : «Εφαρμογή των Σχεδίων Πόλεων»

στεγαστικά προγράμματα οργανισμών όπως του Οργανισμού εργατικής κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), της Δημόσιας Επιχείρησης Πολεοδομίας και Στεγάσεως (Δ.Ε.ΠΟ.Σ.) και για επείγοντα προγράμματα για οικισμούς που υπέστησαν καταστροφές από σεισμούς, κατολισθήσεις ή είναι αναγκαία η μεταφορά τους εξαιτίας αρχαιολογικού ενδιαφέροντος στην περιοχή καθώς και στους οικισμούς που δημιουργήθηκαν από διανομές του Υπουργείου Γεωργίας.¹⁹

2.3.2 Μηχανισμός Εφαρμογής

2.3.2.1 Η απαλλοτρίωση

Η Πολεοδομική Μελέτη συνίσταται, μεταξύ άλλων, και στον καθορισμό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, δηλαδή των οδών, πλατειών, σχολείων, κτιρίων πρόνοιας κλπ. Η γη που καταλαμβάνουν οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι αποτελεί τμήμα ιδιοκτησιών γης, που μέσω των πράξεων αναλογισμού, θα απολέσει τον ιδιωτικό της χαρακτήρα και θα γίνει δημόσιο αγαθό. Η διαδικασία που ακολουθείται για την εξασφάλιση των κοινόχρηστων χώρων είναι διαφορετική από αυτή των κοινωφελών και συνίσταται στην καταβολή αποζημίωσης στον θιγόμενο ιδιοκτήτη.

Το Νομοθετικό Διάταγμα του 1923 εκφράζει το σύνταγμα του 1911, σύμφωνα με το οποίο η στέρηση της ιδιοκτησίας μπορεί να επιτευχθεί μόνο εφόσον προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που ανταποκρίνεται στην αξία του ακινήτου, η οποία καταβάλλεται πριν την κατάληψη της ιδιοκτησίας από το δημόσιο οπότε και ο ιδιοκτήτης στερείται όλα τα δικαιώματα. Σε κάθε περίπτωση, η εν λόγω στέρηση πρέπει να πραγματοποιείται μόνο για λόγους δημόσιας ωφέλειας. Στο Σχέδιο Πόλεως, η ιδιοκτησία αποζημιώνεται για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων, δηλαδή λόγω ρυμοτομίας.

Η διαδικασία που ακολουθείται είναι η εξής : η αρμόδια υπηρεσία συντάσσει μία πράξη που ονομάζεται πράξη αναλογισμού αποζημίωσης λόγω ρυμοτομίας για κάθε τμήμα στο οποίο επεκτείνεται το σχέδιο πόλης. Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι στις περισσότερες των περιπτώσεων η επέκταση του Σχεδίου Πόλεως πραγματοποιείται τμηματικά ή κατά μικρές ζώνες διότι δεν είναι εφικτή η χρηματοδότηση της συνολικής επέκτασης, που επιβαρύνει κατά το μεγαλύτερο

¹⁹ Δημήτριος Γ. Χριστοφιλόπουλος : «Εφαρμογή Πολεοδομικών Σχεδίων Τόμος Ι»

μέρος της²⁰ τους Ο.Τ.Α. Έτσι δημιουργείται ένας μεγάλος αριθμός ατομικών πράξεων αναλογισμού αποζημίωσης.

Η πράξη αναλογισμού αποζημίωσης λόγω ρυμοτομίας περιλαμβάνει ένα τοπογραφικό-κτηματολογικό διάγραμμα στο οποίο καθορίζονται οι δικαιούχοι της αποζημίωσης ιδιοκτήτες, που χάνουν το ακίνητο τους, αλλά και αυτοί που ωφελούνται από τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων.²¹ Οι ωφελούμενοι ιδιοκτήτες είναι αυτοί των οποίων τα οικοπέδα, άρτια ως προς το εμβαδόν και το πρόσωπο²², αποκτούν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, δηλαδή σε δρόμο, πλατεία, αστικό άλσος κλπ, και έτσι αυξάνει αντικειμενικά η αξία του ακινήτου. Καλούνται να επωμισθούν ένα μέρος του κόστους της δημιουργίας του κοινόχρηστου χώρου και συγκεκριμένα ένα τμήμα της αποζημίωσης στους ιδιοκτήτες των οποίων τα οικοπέδα απαλλοτριώνονται χωρίς όμως να λαμβάνονται υπόψη τα διάφορα κτίσματα ή άλλες κατασκευές, για τα οποία υπόχρεος αποζημίωσης είναι αποκλειστικά ο Ο.Τ.Α.

Ο αναλογισμός της αποζημίωσης ορίζεται από το άρθρο 6 του Ν. 5269/31 που αντικατέστησε το άρθρο 31 του Ν.Δ. του '23. Διακρίνεται σε κατηγορίες ανάλογα με το είδος και τα χαρακτηριστικά του κοινόχρηστου χώρου που δημιουργείται :

α) Στη διάνοιξη, Εθνικών επαρχιακών, Δημοτικών και Κοινοτικών οδών πλάτους μέχρι 30 μέτρων

Ο κάθε παρόδιος ιδιοκτήτης που αποκτά πρόσωπο στην οδό, υποχρεούται σε αποζημίωση ζώνης πλάτους 15 μέτρων που δεν πρέπει να υπερβαίνει το μισό του εμβαδού του οικοπέδου του. Εάν η οδός είναι μεγαλύτερη των 30 μέτρων, τα

²⁰ Η τμηματική εφαρμογή του Σχεδίου υπήρξε ο κανόνας παρά η εξαίρεση στην ελληνική πραγματικότητα. Η δυνατότητα αυτή προβλέπεται από το Ν.Δ. 1923 σε ορισμένα σημεία του όπως π.χ. στο άρθρο 30§ 2.

²¹ Άρθρο 31 του Ν.Δ. του 1923 : «Η αρμόδια υπηρεσία ... συντάσσει πράξιν αναλογισμού καθορίζουσιν εν προχείρῳ κτηματολογικῷ διαγράμματι τα απαλλοτριωτέα ακίνητα και τον αναλογισμόν της αποζημιώσεως μεταξύ των υποχρέων.»

²² Όσον αφορά τον ορισμό των ωφελούμενων ιδιοκτητών εκτός από την παραπάνω γενική άποψη ισχύουν και οι παρεκκλίσεις :

1. Ο ιδιοκτήτης που έχει άρτιο εμβαδόν αλλά στερείται άρτιου προσώπου ακόμα και με την παρέκκλιση και δεν μπορεί να αποκτήσει τέτοιο με προσκύρωση από τις διπλανές ιδιοκτησίες, θεωρείται ωφελούμενος, όταν στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου του εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστο εμβαδόν 25 τ.μ. και με ελάχιστη πλευρά 4 μ. Στις παραπάνω προϋποθέσεις θα πρέπει να προσθέσουμε ότι η έλλειψη προσώπου δεν οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση.
2. Ο ιδιοκτήτης κάνει χρήση του άρθρου 25Ν.1337/83 και αποφεύγει την προσκύρωση.
3. Ο ιδιοκτήτης μπορεί να οικοδομήσει οικόπεδο μη άρτιο στο εμβαδόν αλλά άρτιο στο πρόσωπο με τις ευεργετικές διατάξεις του Ν.Δ.690/48.
4. Στην ιδιοκτησία υπάρχει νόμιμο κτίσμα μόνιμης μορφής, οπότε δεν μπορεί να γίνει προσκύρωση. Σε όλες τις υπόλοιπες περιπτώσεις η μη άρτια ιδιοκτησία προσκυρώνεται στις αντίστοιχες διπλανές.

επιπλέον μέτρα αποζημιώνει ο Ο.Τ.Α. Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Β.Δ. 7-3-36, για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων των παρόδιων ιδιοκτητών, φέρνουμε τις καθέτους από τα όρια της ρυμοτομικής γραμμής των οικοπέδων στον άξονα του δρόμου. Η ζώνη των 15 μέτρων²³, επομένως, ορίζεται από το πρόσωπο του οικοπέδου μέχρι τον άξονα της οδού.

Η κάθε ιδιοκτησία που αποκτά πρόσωπο σε δρόμο αποζημιώνει το τμήμα που βρίσκεται μεταξύ των καθέτων από τη ρυμοτομική γραμμή στον άξονα της οδού, τον άξονα της οδού και τη ρυμοτομική γραμμή. Εάν αυτό το τμήμα ανήκει στην εν λόγω ιδιοκτησία τότε γίνεται συμψηφισμός των μέτρων που αποζημιώνονται. Ο όρος που χρησιμοποιείται σ' αυτή την περίπτωση είναι η αυτοαποζημίωση. Όταν όμως το τμήμα ανήκει σε κάποια άλλη ιδιοκτησία, η ιδιοκτησία με πρόσωπο στην οδό, ή η ωφελούμενη ιδιοκτησία, είναι υπόχρεη αποζημίωσης στην ιδιοκτησία που ρυμοτομείται. Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι όταν η οδός υπερβαίνει τα 30 μέτρα ή τα μέτρα που αποζημιώνονται υπερβαίνουν το μισό του εμβαδού της ωφελούμενης ιδιοκτησίας τότε για τα επιπλέον αυτά μέτρα επιβαρύνεται ο Δήμος ή η Κοινότητα. (Βλ. παράδειγμα 5.2)

Στο ίδιο άρθρο του Β.Δ. του 1936 παρουσιάζεται η διαδικασία του αναλογισμού αποζημίωσης για γωνιακά οικόπεδα, για δημιουργία οδών που τέμνονται υπό ορθή γωνία για οδούς που τέμνονται σε σχήμα T υπό οξεία γωνία και για οδούς με διαφορετικό πλάτος. Σε αυτές της περιπτώσεις ο αναλογισμός αποζημίωσης υπολογίζεται πάλι μέσω των καθέτων από τη ρυμοτομική γραμμή με ορισμένες ρυθμίσεις ανά περίπτωση. Ειδικότερα στα γωνιακά οικόπεδα και όπου οι οδοί διασταυρώνονται με ορθή γωνία, ο υπολογισμός της αποζημίωσης πραγματοποιείται σύμφωνα με τα παραπάνω για κάθε μία από τις πλευρές του οικοπέδου που αποκτά πρόσωπο στον κοινόχρηστο χώρο. Το ακίνητο με πρόσωπο σε δύο οδούς που τέμνονται σε σχήμα T, του ίδιου ή διαφορετικού πλάτους, υπό οξεία γωνία με αποτετμημένη ακμή είναι υπόχρεο αποζημίωσης τμήματος που ορίζεται από την παράλληλη προς την απότμηση σε απόσταση ίση με το μισό του πλάτους της στενότερης οδού και τις καθέτους από τη ρυμοτομική γραμμή προς τους άξονες των οδών. Στην περίπτωση αυτή δημιουργείται, σχεδόν πάντοτε, μεταξύ των οδών ένα τρίγωνο το οποίο θεωρείται από το διάταγμα πλατεία και αποζημιώνεται σύμφωνα με το άρθρο 5 που αναφέρεται παρακάτω. (Βλ.παράδειγμα 5.2)

²³ Στο Β.Δ. του 36 οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών περιορίζονται στα 20 μέτρα, δηλαδή 10 μέτρα για τον κάθε ένα. Ο Νόμος 653/77 αιξάνει την υποχρέωση αυτή από τα 20 στα 30 μέτρα.

β) Διαπλάτυνση οδού

Η διαπλάτυνση οδού αναφέρεται, σύμφωνα με το άρθρο 3 του Β.Δ. 7-5-1936 σε όλους τους υφιστάμενους δρόμους που παρεμβάλλονται μεταξύ των ιδιοκτησιών, και δεν περιορίζεται μόνο σε εγκεκριμένες οδούς του σχεδίου.²⁴

Οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών υπολογίζονται στο συνολικό πλάτος της οδού, όχι μόνο για τη διαπλάτυνση, για ζώνη πλάτους μέχρι 30 μέτρα. Συνυπολογίζονται, δηλαδή, οι παλαιότερες επιβαρύνσεις λόγω ρυμοτομίας με την προϋπόθεση να υπάρχει η αντίστοιχη πράξη αναλογισμού λόγω ρυμοτομίας. Αν η υφιστάμενη οδός έχει δημιουργηθεί με άλλο τρόπο όπως π.χ. ιδιωτικές συμφωνίες μεταξύ ιδιοκτητών ή οι ιδιοκτήτες έχουν αποζημιωθεί πλήρως από το Δημόσιο, δεν λαμβάνεται υπόψη το υπάρχον πλάτος και τα 30 μέτρα αφορούν μόνο τη διαπλάτυνση. Ο αναλογισμός της αποζημίωσης διαφέρει από την προηγούμενη περίπτωση και γίνεται ως εξής : Χαράσσονται οι κάθετες από τη ρυμοτομική γραμμή στον άξονα της οδού, όπως και στην περίπτωση της διάνοιξης, αλλά η κάθε ιδιοκτησία αποζημιώνει το μισό του πλάτους της παραπάνω ζώνης και το μισό του πλάτους της αντίστοιχης απέναντι.

Όταν η οδός υπερβαίνει τα 30 μέτρα, υπόχρεος αποζημίωσης για το επιπλέον πλάτος είναι ο Δήμος ή η Κοινότητα, όπως και στην περίπτωση που η αποζημίωση είναι μεγαλύτερη του μισού του εμβαδού του οικοπέδου του ωφελούμενου ιδιοκτήτη (άρθρο 4). Τα μέτρα που αποζημιώνει ο οικείος Ο.Τ.Α. υπολογίζονται ως εξής : δημιουργούνται οι δεκαπεντάμετρες ζώνες, κατά τα παραπάνω, οι οποίες βαρύνουν τους ιδιοκτήτες και τα μέτρα που απομένουν μεταξύ των λωρίδων αποζημιώνονται από τον Ο.Τ.Α.²⁵

γ) Διάνοιξη πλατείας, αστικού άλσους, κήπων κοινόχρηστων πρασιών, απλών διασταυρώσεων στις διαπλατύνσεις των οδών ή στη συμβολή τους²⁶

Η ωφέλεια των ιδιοκτητών που αποκτούν πρόσωπο στους παραπάνω κοινόχρηστους χώρους θεωρείται σημαντικότερη από αυτής της οδού, διότι έχει ως αποτέλεσμα τη σημαντική αύξηση της αξίας της γης. Το γεγονός αυτό έχει συνέπεια τη μεγαλύτερη υποχρέωση σε αποζημίωση που ανέρχεται στα 20 μέτρα για κάθε ιδιοκτησία, ενώ για τα υπόλοιπα είναι υπόχρεος ο Ο.Τ.Α.

²⁴ Ρωμαλιάδης «Εφαρμογή των Σχεδίων Πόλεων»

²⁵ Χριστοφιλόπουλος : «Το Σχέδιο Πόλεως μετά τον Ν. 1337/83»

²⁶ Άρθρο 5 του Β.Δ. 7-5-1936

Ο αναλογισμός της αποζημίωσης αντιστοιχεί σε ζώνη πλάτους 20 μέτρων που ορίζεται από την παράλληλο της οικοδομικής γραμμής σε απόσταση 20 μέτρων και τις κάθετες από τα όρια του οικοπέδου στην παράλληλο. Όταν τα μέτρα που υποχρεούνται να αποζημιώσουν οι δύο απέναντι ιδιοκτήτες αλληλοκαλύπτονται, αποζημιώνει ο καθένας το μισό του επίμαχου τμήματος.

Στην συμβολή των οδών σε σχήμα T όπου υπάρχουν αποτμημένες πλευρές των Ο.Τ. ο αναλογισμός της αποζημίωσης υπολογίζεται με την εξής διαδικασία : φέρνουμε παράλληλες προς τις αποτμημένες πλευρές σε απόσταση ίση με το πλάτος της στενότερης οδού και άλλες σε απόσταση 20 μέτρων από το πρόσωπο κάθε ωφελούμενης ιδιοκτησίας. Οι παράλληλες των 20 μέτρων σχηματίζουν ένα εσωτερικό τρίγωνο που αποζημιώνει ο οικείος Ο.Τ.Α.. Για το εξωτερικό τρίγωνο μεταξύ των παραλλήλων επιβαρύνονται οι ιδιοκτησίες, όπως προκύπτει και από το παράδειγμα.

δ) Δημιουργία πλατείας σε ιδιοκτησίες και παλιές οδούς

Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται το εμβαδόν της πλατείας και χαράσσονται παράλληλες στη ρυμοτομική γραμμή σε απόσταση 20 μέτρων. Ο Δήμος ή η κοινότητα αποζημιώνει το τμήμα εκτός των εικοσάμετρων λωρίδων. Στη συνέχεια αφαιρούνται οι υποχρεώσεις του Ο.Τ.Α. και το εμβαδόν που απομένει διαιρείται με το μήκος όλων των προσώπων των οικοπέδων. Έτσι έχει υπολογισθεί ένα μέγεθος που ορίζεται ως τα μέτρα της πλατείας που αντιστοιχούν σε ένα μέτρο προσώπου, το οποίο πολλαπλασιαζόμενο με το μήκος του προσώπου κάθε ιδιοκτησίας δίνει τη συνολική της επιβάρυνση.

Η επιβάρυνση κάποιων ιδιοκτησιών στο παρελθόν λόγω ρυμοτομίας π.χ. για τη διάνοιξη των οδών, αφαιρείται από την εικοσάμετρη λωρίδα. Έτσι π.χ. αν κάποια ιδιοκτησία είχε επιβαρυνθεί στο παρελθόν κατά 10 μέτρα λόγω ρυμοτομίας, κατά τη διάνοιξη της πλατείας είναι υπόχρεη για τα υπόλοιπα 10 (20μέτρα επιβάρυνση για την πλατεία-10μέτρα παλαιότερη επιβάρυνση = 10υπόχρεωση αποζημίωσης) .

ε) Παραλιακοί οδοί, οδοί εκατέρωθεν ποταμών, ρεμάτων, σιδηροδρομικών γραμμών

Οι υποχρεώσεις των ιδιοκτησιών με πρόσωπο στους παραπάνω δρόμους υπολογίζονται για μια λωρίδα πλάτους μέχρι 15 μέτρων²⁷ ή μέχρι το ρέμα και τη σιδηροδρομική γραμμή, στην περίπτωση που η απόσταση είναι μικρότερη. Ο οικείος Ο.Τ.Α. βαρύνεται για τα μέτρα που απομένουν μετά την αφαίρεση του δεκαπεντάμετρου πλάτους, καθώς και γ' αυτά που υπερβαίνουν το μισό του εμβαδού της ιδιοκτησίας.

Όταν τα ρέματα ή οι σιδηροδρομικές γραμμές διαμορφώνονται σε πλατείες, αστικά αλσύλλια, κλπ, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 5 του Β.Δ. του 1936 για τη διάνοιξη πλατειών, με αποτέλεσμα να βαρύνονται οι παρόδιοι ιδιοκτήτες με 20 μέτρα αποζημίωση αντί για 15.

στ) Μετατόπιση υφιστάμενων οδών, εγκεκριμένων από το Σχέδιο Πόλης, που έχουν ήδη καταστεί κοινόχρηστοι χώροι

Οι παρόδιες ιδιοκτησίες δεν επιβαρύνονται με αποζημίωση διότι οι υποχρεώσεις τους έχουν εκπληρωθεί όταν δημιουργήθηκε ο κοινόχρηστος χώρος και επομένως τον έχουν αποζημιώσει σύμφωνα με το άρθρο 2 του Β.Δ. του '36. Ο Δήμος ή η Κοινότητα είναι υπόχρεοι για τις ιδιοκτησίες που ρυμοτομούνται, καθώς και οι ωφελούμενες ιδιοκτησίες, που στην περίπτωση αυτή είναι εκείνες που αυξάνουν το εμβαδόν τους με τη διαδικασία της προσκύρωσης του τμήματος που προκύπτει από τη μετατόπιση της οδού, το οποίο και αποζημιώνουν.²⁸

ζ) Μετατόπιση οδού που δεν είχε καταστεί κοινόχρηστος χώρος

Στην περίπτωση αυτή θεωρείται ότι υπάρχει διάνοιξη της οδού και ισχύει το άρθρο 2 του Β.Δ. του '36. Αν όμως κατά την μετατόπιση γίνεται και διαπλάτυνση της οδού ισχύει το άρθρο 3 του ίδιου διατάγματος.

2.3.2.2. Θέματα αρτιότητας των οικοπέδων

Στα πλαίσια της εφαρμογής του Νομοθετικού Διατάγματος του 23, ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες είναι η αρτιότητα των οικοπέδων. Η όλη διαδικασία πρέπει να εξασφαλίζει ότι τα οικόπεδα της περιοχής είναι άρτια και οικοδομήσιμα. Έτσι ο κάθε μελετητής εξετάζει τα μη άρτια οικόπεδα της περιοχής και με συγκεκριμένες διαδικασίες, δηλαδή την τακτοποίηση ή την

²⁷ Άρθρο 3 του Ν. 653/77

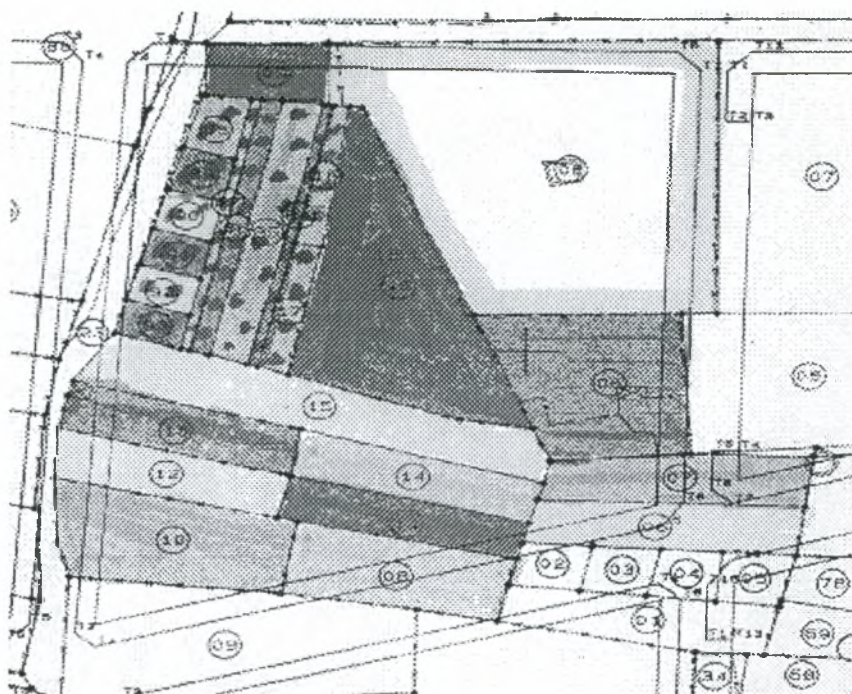
²⁸ Η διαδικασία της προσκύρωσης περιγράφεται στην επόμενη ενότητα

προσκύρωση τα καθιστά άρτια ή τα μεταβιβάζει σε άλλη άρτια όμορη ιδιοκτησία αντίστοιχα.

Όσον αφορά την αρτιότητα των οικοπέδων, αυτή ορίζεται από τους παρακάτω νόμους και διατάγματα αλλά κυρίως από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής. Πάνω στο θέμα αυτό ισχύουν κάποιες παρεκκλίσεις και εξαιρέσεις που στοχεύουν στην οικοδόμηση μη άρτιων οικοπέδων υπό προϋποθέσεις π.χ. το ποσοστό του εμβαδού που υπολείπεται για να είναι άρτιο το οικόπεδο και το χρόνο δημιουργίας του όπως αναγράφεται στο αντίστοιχο συμβόλαιο.

Σύμφωνα με το Ν.Α. του '23 ένα οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο μόνο εφόσον έχει το ελάχιστο εμβαδόν και διαστάσεις, κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή. Επίσης πρέπει να διαθέτει την ανάλογη μορφή για τη σωστή αισθητική και οικονομική εκμετάλλευση του, καθώς και για όλα τα άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα της περιοχής. Η κατάλληλη μορφή οικοπέδου είναι ένα σχήμα που προσεγγίζει το ορθογώνιο με ευθύγραμμες πλευρές που διακρίνονται σε πλάγια και οπίσθια όρια και γωνίες που προσεγγίζουν την ορθή, ιδιαίτερα μεταξύ του προσώπου και των πλαγίων ορίων.²⁹ Η έννοια της κατάλληλης μορφής αναφέρεται σε όλες εκείνες τις περιπτώσεις των οικοπέδων που ενώ διαθέτουν το ελάχιστο εμβαδόν και πρόσωπο δεν έχουν το ανάλογο βάθος ώστε να μπορούν να οικοδομηθούν. Τέτοιες περιπτώσεις οικοπέδων συναντά συχνά κανείς στη Νήσο Θάσο όπου οι κατατμήσεις γηπέδων, κυρίως γονικές παροχές, πραγματοποιούνταν κατά ορθογώνιες λωρίδες μικρού πλάτους (παράδειγμα1.) Έτσι, όταν το βάθος του οικοπέδου ήταν δύο ή τρία μέτρα δεν ήταν εφικτή η οικοδόμηση τους.

²⁹ Χριστοφιλόπουλος : «Εφαρμογή πολεοδομικών Σχεδίων»



Παράδειγμα 1 : Απόσπασμα από την Π.Ε. Λιμεναριών Θάσου

Ο Γ.Ο.Κ. του 1985 διακρίνει δύο περιπτώσεις οικοπέδων σύμφωνα με το άρθρο 6 §2 ανάλογα με το αν το οικόπεδο υφίσταται πριν ή μετά την ημερομηνία δημοσίευσης του νόμου. Στην πρώτη περίπτωση, κατά την οποία το οικόπεδο έχει δημιουργηθεί πριν το νόμο, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο όταν πληροί τις ελάχιστες διαστάσεις εμβαδού και προσώπου, ενώ δεν αναφέρεται η διάσταση του βάθους. Επειδή όμως πριν το Ν. 1337/83, το Ν.Δ. του 1923 αναφερόταν στο ελάχιστο βάθος των οικοπέδων, η περίπτωση αυτή αφορά μόνο τα οικόπεδα που δημιουργήθηκαν στο διάστημα 1983-1985. Στην δεύτερη περίπτωση το οικόπεδο πρέπει επίσης να πληροί το ισχύον ελάχιστο πρόσωπο και εμβαδόν της περιοχής ή αυτά που αναφέρει το Νομοθετικό Διάταγμα 8/73 όταν είναι μεγαλύτερα από της περιοχής. Επίσης, θα πρέπει να είναι δυνατή η εγγραφή κάτοψης κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 μέτρα και ελάχιστη πλευρά 5 μέτρα, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του Ν.1337/83 που ορίζει την αντίστοιχη ελάχιστη επιφάνεια στα 25 μέτρα και την πλευρά στα 4 μέτρα.³⁰ Η δεύτερη αυτή προϋπόθεση πρέπει να προβλέπεται από την πολεοδομική μελέτη ή το διάταγμα που καθορίζει τους όρους δόμησης της περιοχής.

Σ' αυτό το σημείο πρέπει να επισημανθούν οι περιπτώσεις των γωνιακών οικοπέδων που έχουν πρόσωπο σε δύο κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικά ελάχιστα όρια. Τότε τα οικόπεδα θεωρούνται άρτια όταν

³⁰ Γ. Χορομίδης : «Το δίκαιο της Ρυμοτομίας και του Πολεοδομικού Σχεδιασμού»

πληρούν τα πιο μικρά από αυτά τα όρια. Επίσης άρτια και οικοδομήσιμα θεωρούνται τα γωνιακά οικοπέδα που εξαιτίας των αποτμήσεων ή της επιβολής στοών δεν πληρούν τις προϋποθέσεις αρτιότητας.

Το άρθρο 25 του Ν. 1333/83 επιτρέπει την οικοδόμηση μη άρτιων οικοπέδων όταν σ' αυτά είναι δυνατή η εγγραφή κτίσματος ελάχιστης κάτοψης 25 μέτρων και ελάχιστης πλευράς 4 μέτρων. Αναφέρεται μόνο στα οικοπέδα που έχουν δημιουργηθεί πριν την ημερομηνία δημοσίευσης του νόμου 651/77 και δεν πληρούν τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου κατά τον κανόνα. Επίσης αφορά όλα τα οικοπέδα που έχουν παραχωρηθεί από το κράτος με επίσημες αποφάσεις ή παραχωρητήρια πριν από τη δημοσίευση του ΓΟΚ του 1985. Το άρθρο επιτρέπει την οικοδόμηση μη άρτιων οικοπέδων που βρίσκονται σε εγκεκριμένο Σχέδιο Πόλεως, τα οποία δεν είναι τυφλά και έχουν πρόσωπο τουλάχιστο 5 μέτρα σε κοινόχρηστο χώρο ή σε ιδιωτική οδό που προϋπάρχει της 17.7.1923. Βασική προϋπόθεση είναι να μην υπάρχει υπαίτια κατάτμηση, δηλαδή μεταβίβαση με συμβολαιογραφική πράξη τμήματα της ιδιοκτησίας με αποτέλεσμα κάποια από τα οικοπέδα που δημιουργούνται να μην πληρούν τους όρους αρτιότητας.

Εκτός από τα όρια που υπάρχουν κατά τον κανόνα, σε πολλές περιοχές ισχύουν και κάποια μικρότερα όρια αρτιότητας που ονομάζονται όρια κατά την παρέκκλιση. Αυτά αφορούν μόνο τα οικοπέδα που δημιουργήθηκαν πριν τη δημοσίευση του Ν. 651/77 και κυρίως πριν τη δημοσίευση του Διατάγματος Ρυμοτομίας της περιοχής. Οι παρεκκλίσεις πρέπει να θεσμοθετούνται μόνο με πολεοδομικά κριτήρια και εφόσον τα οικοπέδα στα οποία αναφέρονται ήταν άρτια μέχρι τη δημοσίευση του διατάγματος που αναφέρεται σε μεγαλύτερα ελάχιστα όρια. Σύμφωνα με την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας ΣτΕ64/1992 ΝοΒ 1993.142 οι παρεκκλίσεις πρέπει να αφορούν γνήσιες εξαιρέσεις, να είναι περιορισμένες σε αριθμό και να θεσπίζονται με πολεοδομικά κριτήρια και για λόγους δημοσίου συμφέροντος.³¹ Η πολεοδομική μελέτη μπορεί να προβλέπει παρεκκλίσεις για οικοπέδα που έχουν δημιουργηθεί με εισφορές γης, σύμφωνα με τον Ν. 1337/83 και μετά την ισχύ του ΓΟΚ του '85. Σε όλες τις υπόλοιπες περιπτώσεις οικοπέδων εφαρμόζονται τα όρια αρτιότητας κατά τον κανόνα.

³¹ Η απόφαση αυτή στηρίζεται στο άρθρο 24 § 2 του συντάγματος όπου αναφέρεται ότι οι πολεοδομικές παρεμβάσεις θα πρέπει να εξασφαλίζουν τους καλύτερους δυνατούς όρους διαβίωσης.

Η πολεοδομική μελέτη μιας περιοχής ρυθμίζει τα ελάχιστα όρια αρτιότητας και τους υπόλοιπους όρους δόμησης, που δεν θα πρέπει να είναι ευνοϊκότεροι από του ΓΟΚ του 85.

Εκτός από τις παραπάνω εξαιρέσεις για την οικοδόμηση μη άρτιων οικοπέδων, πρέπει να αναφερθούν οι ευεργετικές διατάξεις του άρθρου 3 του Ν.Δ. 690/1948. Αφορά τα μη άρτια οικόπεδα κατά το πρόσωπο και όχι κατά το εμβαδόν που προϋπήρχαν της ισχύς του Ν. 651/77 ανεξάρτητα αν υπάρχει υπαίτια κατάτμηση. Εάν το οικόπεδο δεν έχει ούτε το ελάχιστο εμβαδόν η υπαιτιότητα αναφέρεται στην ημερομηνία που τέθηκε σε ισχύ το Ν.Δ. 690/1948. Μετά την ισχύ του παραπάνω νόμου μπορούν να οικοδομηθούν μόνο εκείνα που δημιουργήθηκαν από μη υπαίτια κατάτμηση.(π.χ. λόγω ρυμοτομίας). Οι ευεργετικές διατάξεις του νόμου είναι οι ακόλουθες :

1. Υπολογισμός των μεσότοιχων³².

Εάν με τον υπολογισμό των μεσότοιχων πλάτους 0.6 μέτρων και από τις δύο πλευρές του οικοπέδου, εξασφαλίζεται το ελάχιστο εμβαδόν, τότε αυτό θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο. Ο υπολογισμός αυτός είναι θεωρητικός και δεν συνίσταται στην αφαίρεση του εδάφους των γειτονικών οικοπέδων που καταλαμβάνουν οι μεσότοιχοι.

2. Συνένωση των μη άρτιων οικοπέδων

Αφορά γειτονικά οικόπεδα που όταν συνενωθούν προκύπτουν άρτια οικόπεδα. Για την εφαρμογή του άρθρου πρέπει τα οικόπεδα που συνενώνονται να είναι προσκυρωτέα, καθώς και να μην υπάρχουν οικοδομές μόνιμης μορφής. Οι αρχικοί ιδιοκτήτες κατέχουν το νέο οικόπεδο εξ αδιαιρέτου και μπορούν να το οικοδομήσουν σύμφωνα με τις διατάξεις της κάθετης ιδιοκτησίας.³³

3. Προσκύρωση τμήματος γειτονικής άρτιας ιδιοκτησίας

Εάν το οικόπεδο υπολείπεται έως 25% του ελάχιστου εμβαδού κατά τον κανόνα και κάποια διπλανή ιδιοκτησία το υπερβαίνει κατά 50%, τότε αφαιρείται το αντίστοιχο τμήμα ώστε το μη άρτιο οικόπεδο να καταστεί άρτιο. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι να μην εμπίπτει το οικόπεδο σε άλλες διατάξεις ή

³² Μεσότοιχος ή κοινός τοίχος, σύμφωνα με το ρωμαϊκό και το βυζαντινό δίκαιο, είναι ο τοίχος που αναγείρεται στο κοινό όριο δύο γειτονικών ιδιοκτησιών και καταλαμβάνει ίσο εδαφικό τμήμα από την κάθε ιδιοκτησία. Δεν πρέπει να παραλειφθεί ότι ο μεσότοιχος αποτελεί κοινή ιδιοκτησία εξ' αδιαιρέτου. Χρησιμεύει ως αναγκαίο και ουσιώδες παράρτημα των σπιτιών, τα οποία διαχωρίζει, ενώ οι γείτονες ιδιοκτήτες έχουν δικαίωμα για οποιαδήποτε χρήση σύμφωνα με το σκοπό της ανεγέρσεως του, όπως τη στήριξη οικοδομών (Χορομίδης 1994)

³³ Δεν θα πρέπει να παραλειφθεί ότι σύμφωνα με την απόφαση 17878/3688/84 του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. η διάταξη αυτή εφαρμόζεται για τη δημιουργία άρτιων οικοπέδων κατά τον κανόνα και όχι κατά την παρέκκλιση, αναιρώντας παλαιότερη απόφαση του Σ.τ.Ε. (Χριστοφιλόπουλος 1993)

παρεκκλίσεις που το καθιστούν άρτιο (π.χ. στο άρθρο 25 του Ν. 1337/83). Ο μελετητής πρέπει επίσης να εξετάσει αν είναι δυνατή η αφαίρεση του τμήματος της ιδιοκτησίας, διότι η προσκύρωση ματαιώνεται αν υπάρχουν οικοδομές. Πρώτα πρέπει να αποκλειστούν οι δύο προηγούμενες διατάξεις για την εφαρμογή της προσκύρωσης δηλαδή εάν η ιδιοκτησία μπορεί να καταστεί άρτια με τον υπολογισμό των μεσότοιχων ή με τη συνένωση.

4. Προσκύρωση τμήματος καταργούμενου δημόσιου κοινόχρηστου χώρου και ιδιωτικού κοινόχρηστου χώρου που δημιουργήθηκε πριν το Ν.Δ. του '23.

Όλοι οι παραπάνω καταργούμενοι χώροι μπορούν να διατεθούν στις ιδιοκτησίες ώστε να εξασφαλίσουν το ελάχιστο εμβαδόν.

Εδώ πρέπει να επισημανθεί ότι είναι απαραίτητη η εξάντληση όλων των περιπτώσεων ώστε να μπορέσει να οικοδομηθεί το οικόπεδο. Βέβαια, η προσέγγιση διαφέρει αν το οικόπεδο έχει το ελάχιστο εμβαδόν αλλά στερείται του ελάχιστου προσώπου. Ο μελετητής πρέπει να εξετάσει εάν με τη διαδικασία της τακτοποίησης είναι δυνατή η απόκτηση του. Ακόμα και τα τυφλά οικόπεδα μπορούν να οικοδομηθούν με απόφαση Νομάρχη, αν και συνήθως με δυσμενέστερους όρους δόμησης. Όταν όμως το οικόπεδο υπολείπεται του ελάχιστου εμβαδού τότε προσκυρώνεται στις διπλανές ιδιοκτησίες σύμφωνα με τη διαδικασία που περιγράφεται παρακάτω.

2.3.2.3 Η προσκύρωση

Η προσκύρωση ορίζεται ως η διοικητική πράξη της Πολεοδομικής Υπηρεσίας με την οποία αφαιρείται η κυριότητα από τον ιδιοκτήτη ενός ακινήτου και απονέμεται στον ιδιοκτήτη άλλου ακινήτου. Η προσκύρωση πραγματοποιείται μόνο στις περιπτώσεις που ορίζονται από τα άρθρα 42 του Ν.Δ. του 1923, 3 του Ν.Δ. 690/1948 «περί συμπληρώσεως των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων» και 6 και 24 του Ν.1577/1985 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού»(Δ.Χριστοφιλόπουλος 1993:95)

Η προσκύρωση είναι ένας πρωτότυπος τρόπος κτήσης της κυριότητας της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με το άρθρο 1056 του Αστικού κώδικα που συνίσταται στην προσαύξηση του εμβαδού ενός ακινήτου με το εμβαδόν άλλου γειτονικού ακινήτου με διοικητική πράξη. Έχει ως αποτέλεσμα τη μεταβίβαση των εμπράγματων δικαιωμάτων της επίμαχης ιδιοκτησίας και επομένως είναι μορφή αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Η κυριότητα δεν μεταβιβάζεται αλλά αποκτάται

με την καταβολή αποζημίωσης, η οποία ορίζεται με δικαστική απόφαση. (Χορομίδης 1994 : 282)

Η προσκύρωση έχει στόχο τη δημιουργία άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων. Είναι η πλέον ριζική μορφή επέμβασης στην ιδιοκτησία και πρέπει να εφαρμόζεται εφόσον έχουν εξαντληθεί όλες οι άλλες δυνατότητες τακτοποίησης του οικοπέδου. Έτσι στην περίπτωση που το οικόπεδο μπορεί να οικοδομηθεί σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν. 1337/83 ή με τις ευεργετικές διατάξεις του διατάγματος 690/48, η προσκύρωση ματαιώνεται. (Σκουρής 1991 : 154)

Εδώ πρέπει να σημειωθεί η μεταβολή των εμπράγματων δικαιωμάτων, δηλαδή της κυριότητας, της δουλείας και της υποθήκης, όταν πραγματοποιείται η προσκύρωση. Όπως προαναφέρθηκε η κυριότητα αποκτάται από το νέο ιδιοκτήτη με διοικητική πράξη, ο οποίος είναι υποχρεωμένος να αποζημιώσει τον παλιό ιδιοκτήτη σύμφωνα με την τιμή του τετραγωνικού μέτρου που ορίζει το δικαστήριο. Στην περίπτωση που το ακίνητο που προσκυρώνεται είναι υποθηκευμένο, η υποθήκη δεν βαρύνει το νέο ιδιοκτήτη³⁴, αλλά μετατρέπεται σε ενοχική αξίωση από την αποζημίωση που θα εισπράξει ο ιδιοκτήτης του μη άρτιου ακινήτου π.χ. αν το ακίνητο έχει υποθηκευτεί σε κάποια τράπεζα, τότε η τράπεζα απαιτεί την εξόφληση της από το ποσό της αποζημίωσης. Όσον αφορά τις τυχόν δουλείες ή άλλους περιορισμούς, μετατρέπονται επίσης σε αξίωση από τα χρήματα της αποζημίωσης και έτσι το οικόπεδο μεταβιβάζεται στον όμορο ιδιοκτήτη ελεύθερο από βάρη. (Ρωμαλιάδης 1987 : 38)

Η προσκύρωση επιτρέπεται στις παρακάτω περιπτώσεις οικοπέδων :

α. Όταν το οικόπεδο δεν έχει το ελάχιστο εμβαδόν κατά τον κανόνα ή κατά την παρέκκλιση, δεν εντάσσεται στις ευεργετικές διατάξεις του Ν.Δ. 690/1948 και έχει πρόσωπο μικρότερο των τεσσάρων μέτρων.

Ακόμα όμως και αν το οικόπεδο έχει το ελάχιστο πρόσωπο, είναι προσκυρωτέο αν δεν εγγράφει στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη με ελάχιστη επιφάνεια 25 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 4 μ.

β. Όταν το οικόπεδο δεν έχει το ελάχιστο εμβαδόν της παρέκκλισης, έχει δημιουργηθεί μετά τον Ν. 651/77 και δεν εντάσσεται στις διατάξεις του Ν.Δ. 690/48.

³⁴ Άρθρο 47 §6 του Ν.Δ. του '23

γ. Όταν ένα οικοπέδο έχει το ελάχιστο εμβαδόν αλλά έχει πρόσωπο μικρότερο της παρέκκλισης και δεν είναι δυνατή η απόκτηση του με τακτοποίηση με τα όμορα εξαιτίας κτισμάτων μόνιμης μορφής.

δ. Το οικοπέδο είναι άρτιο κατά το εμβαδόν αλλά όχι κατά το πρόσωπο και έχει ακανόνιστο σχήμα ώστε να μην μπορεί να εγγράψει στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη κτιρίου επιφάνειας 25 τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 4 μ.

ε. Όταν το οικοπέδο δεν έχει το ελάχιστο εμβαδόν ούτε πρόσωπο και προέρχεται από υπαίτια κατάτμηση μετά το Ν.Δ 690/48 αλλά πριν το Ν. 651/77 και δεν πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του Ν.1337/83, όπως προαναφέρθηκαν.

στ. Όταν το οικοπέδο είναι άρτιο κατά το εμβαδόν αλλά όχι κατά το πρόσωπο και έχει δημιουργηθεί μετά το Ν. 651/77 με υπαίτια κατάτμηση.

Εδώ πρέπει να επισημανθεί ότι όταν ένα οικοπέδο στερείται του ελάχιστου προσώπου αλλά έχει το απαιτούμενο εμβαδόν, είναι τακτοποιηταίο και όχι προσκυρωτέο εκτός και αν προέρχεται από υπαίτια κατάτμηση μετά τη δημοσίευση του νόμου 651/77. Μόνο αν δεν είναι εφικτή η τακτοποίηση επιτρέπεται η κατάτμηση. Το αντίθετο ισχύει στην περίπτωση του μη άρτιου εμβαδού. Ετσι στην πλειονότητα των περιπτώσεων τα μη άρτια οικοπέδα κατά το εμβαδόν προσκυρώνονται στα γειτονικά. (Ρωμαλιάδης 1987 : 56)

2.3.2.4 Η τακτοποίηση

2.3.2.4.1 Ορισμός και προϋποθέσεις τακτοποίησης

Η τακτοποίηση είναι η διοικητική πράξη κατά την οποία πραγματοποιείται ανταλλαγή εδαφικών τμημάτων γειτονικών ιδιοκτησιών με ταυτόχρονη αφαίρεση και απονομή της κυριότητας των τμημάτων από τον ένα στον άλλο ιδιοκτήτη.

Κατά τη διαδικασία της τακτοποίησης μεταβάλλεται κυρίως το σχήμα και το μέγεθος των οικοπέδων και λιγότερο η θέση³⁵, ώστε να πληρείται η ανάγκη και ο σκοπός χρησιμοποίησης τους, αλλά και του συνόλου των ακινήτων στην περιοχή³⁶. Ο σκοπός των οικοπέδων, σύμφωνα με τους περισσότερους μελετητές της διαδικασίας, ταυτίζεται με την πληρέστερη οικοδομική εκμετάλλευση, εφόσον πρόκειται για αστικές περιοχές και αφορά την υλοποίηση

³⁵ Η μεταβολή της θέσης των οικοπέδων παραπέμπει στον αστικό αναδασμό και όχι στην απλή τακτοποίηση.

³⁶ Ν. Δ. του 1923 § 2 άρθρο 42

κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια κάτοψης και μήκος πλευράς ή σύμφωνα με τον νέο Γ.Ο.Κ. την πραγματοποίηση το ιδεατού στερεού.

Σύμφωνα με την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας ΣτΕ 1599/83 ΕυρΝομΣτΕ 1983.775, η τακτοποίηση ακινήτων επιτυγχάνεται με την προσθήκη εδαφικών τμημάτων μεταξύ γειτονικών ιδιοκτησιών και αποβλέπει στο δημόσιο συμφέρον με τη δημιουργία οικοπέδων κατάλληλων για ανοικοδόμηση κατά τους πολεοδομικούς κανόνες και την επιστήμη, αλλά και την προστασία της ιδιοκτησίας, ώστε να μην μένει αυτή μετά τη ρυμοτομία κατακερματισμένη και αναξιοποίητη.³⁷

Η τακτοποίηση επομένως επιτυγχάνεται με μονομερή, αμοιβαία, ή πολύπλευρη προσκύρωση εδαφικών τμημάτων γειτονικών ιδιοκτησιών. Η μονομερής τακτοποίηση πραγματοποιείται κυρίως για την εξασφάλιση του ελάχιστου προσώπου του τακτοποιητέου οικοπέδου με αφαίρεση εδαφικού τμήματος από άλλο ακίνητο και απονομή της κυριότητάς του στο αντίστοιχο οικόπεδο. Η αμοιβαία τακτοποίηση αφορά την ανταλλαγή οικοπεδικών τμημάτων ίσου εμβαδού και κατά το δυνατόν ίσης αξίας, αν και η εκτίμηση της αξίας δεν μπορεί να προσεγγισθεί πλήρως από τη διοίκηση αλλά από τα αρμόδια δικαστήρια. Η ίση αξία δεν είναι επομένως αναγκαίο στοιχείο της Πράξης Τακτοποίησης. Η πολύπλευρη τακτοποίηση είναι η ανταλλαγή τμημάτων γης μεταξύ περισσότερων των δύο ιδιοκτησιών από τις διάφορες πλευρές του οικοπέδου.

Δεν πρέπει να παραλειφθεί η έννοια του επίνοικου οικοπέδου που δημιουργείται με την προσθήκη προσκυρωτέων τμημάτων άλλων ιδιοκτησιών. Οι ιδιοκτήτες μετέχουν στο νέο οικόπεδο με ποσοστό συνιδιοκτησίας αντίστοιχο με το εμβαδόν του αρχικού οικοπέδου. Το επίνοικο οικόπεδο δεν θα πρέπει να υπολείπεται από το ελάχιστο άρτιο εμβαδόν κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 25%. Η οικοδόμηση των επίνοικων οικοπέδων ορίζεται από τις διατάξεις της κάθετης συνιδιοκτησίας.

Η διαδικασία της τακτοποίησης ορίζεται από τα άρθρα 42 έως 47 του Ν.Δ. του '23, το οποίο θέτει αυστηρές προϋποθέσεις που παραπέμπουν στην προσκύρωση των μη άρτιων οικοπέδων, ιδίως ως προς το εμβαδόν, εκτός από την

³⁷ Η απόφαση του ΣτΕ παραπέμπει στο Ν.Δ. του '23 που εισάγει την έννοια του συνόλου των ακινήτων ως σκοπό της τακτοποίησης, ενώ ο ΓΟΚ του 85 αλλά και ο προηγούμενος δεν περιέχουν αντίστοιχη κοινωνική διάσταση. Επίσης, δεν θα πρέπει να παραλειφθεί η παραπομπή στην προστασία της ιδιοκτησίας, που επιβάλλεται από το άρθρο 17 του Συντάγματος, και σύμφωνα με το ΣτΕ εξασφαλίζεται με τον μηχανισμό της τακτοποίησης.

περίπτωση που υπάρχει η δυνατότητα της εξ' αδιαιρέτου συνένωσης τους και της δημιουργίας επίνοικου οικοπέδου. Οι νεότερες διατάξεις χαρακτηρίζονται από ευνοϊκότερες ρυθμίσεις και δυνατότητες τακτοποίησης των μικρών ιδιοκτησιών. Έτσι το Ν.Α. 690/48, το άρθρο 25 του Ν.1337/83, τα άρθρα 6 και 24 του Ν. 1577/85, καθώς και το άρθρο 25 του Ν. 2052/92, επιτρέπουν την οικοδόμηση μη άρτιων οικοπέδων κατά το εμβαδόν υπό ορισμένες προϋποθέσεις όπως π.χ. η εγγραφή ελάχιστης κάτοψης κτιρίου ή ο υπολογισμός των μεσότοιχων στο εμβαδόν του οικοπέδου. Ωστόσο είναι αυτές οι ευνοϊκές ρυθμίσεις που συντέλεσαν στις σημερινές δυσμενείς οικιστικές συνθήκες καθώς και στη μεγάλη εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας που είχε σημαντική επιβάρυνση στο αστικό περιβάλλον. Επομένως, μπορεί κανείς να παρατηρήσει μια έλλειψη συμβατότητας των παραπάνω νομοθετικών ρυθμίσεων με το Νομοθετικό Διάταγμα του '23, που προβλέπει την ανάγκη μιας ολοκληρωμένης προσέγγισης στην τακτοποίηση των οικοπέδων. Αντίθετα οι νεότερες διατάξεις επιτρέποντας τη δόμηση των μικροοικοπέδων συμβάλλουν στην υποβάθμιση των οικισμών, που συνοδεύεται συνήθως από πτώση των αξιών γης.

Η διοίκηση είναι αρμόδια για τη διαδικασία της τακτοποίησης, όπως και της προσκύρωσης, «κατά τη διακριτική της ευχέρεια χωρίς να υπερβαίνει τα ακραία όρια της διακριτικής εξουσίας». Η τακτοποίηση δεν σχετίζεται με τους ιδιοκτήτες αλλά αφορά μόνο τη διοίκηση. Η πράξη τακτοποίησης συντάσσεται από τη διοίκηση μετά από αίτηση των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών ή με δική της πρωτοβουλία. Η τακτοποίηση επιτυγχάνεται με μονομερείς, αμφίπλευρες ή πολύπλευρες αφαιρέσεις-προσκυρώσεις τμημάτων οικοπέδων από και προς τις γειτονικές ιδιοκτησίες. Σε κάθε περίπτωση, η επιδίωξη της διοίκησης θα πρέπει να είναι η ανταλλαγή τμημάτων οικοπέδου ίσου μεγέθους και αξίας καθώς και η πραγματοποίηση της τακτοποίησης με όσο το δυνατόν μικρότερες μεταβολές. Άλλωστε, ο νέος ΓΟΚ, εισάγοντας την έννοια του ιδεατού στερεού, περιορίζει σε μεγάλο βαθμό τις αναγκαίες τακτοποιήσεις, που σήμερα πραγματοποιούνται μόνο για την εξασφάλιση του ελάχιστου εμβαδού και προσώπου, χωρίς να ενδιαφέρει στον ίδιο βαθμό το βάθος, οι οξείες γωνίες κλπ.

Ο στόχος της τακτοποίησης είναι η δημιουργία οικοδομήσιμων οικοπέδων, ακόμα και αν είναι εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησίες. Πρέπει να τονιστεί ότι απαγορεύεται η μετατροπή οικοδομήσιμων οικοπέδων σε μη οικοδομήσιμα έστω και αν τηρούνται οι όροι της παρέκκλισης. Σύμφωνα με την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας ΣτΕ 3/1993, δεν επιτρέπεται το οικόπεδο σε βάρος

του οποίου τακτοποιείται άλλη ιδιοκτησία να καθίσταται μειονεκτικότερο από αυτή.

Τα οικοπέδα που έχουν καταστεί μη άρτια λόγω ρυμοτομίας, μπορούν να τακτοποιηθούν μόνο αν έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας της συγκεκριμένης περιοχής κατά την παρέκκλιση και δεν υπάρχουν κτίσματα ή άλλοι παράγοντες που να εμποδίζουν την τακτοποίηση.³⁸ Στα Σχέδια Πόλεως που έχουν εγκριθεί με το Ν.Δ. του '23 ή με προγενέστερους μηχανισμούς, καθώς και σ' εκείνα που τροποποιούνται ή επεκτείνονται με το ίδιο διάταγμα, πρέπει να εξασφαλίζεται, κατά την τακτοποίηση, η ανοικοδόμηση κτιρίου με ελάχιστη κάτοψη 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5μ. στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου. Αυτή η προϋπόθεση δεν τίθεται στην περίπτωση των Σχεδίων Πόλεως που εγκρίνονται με τον Ν. 1337/83, εκτός και αν προβλέπεται στη πολεοδομική μελέτη.

2.3.2.4.2 Η τακτοποίηση σε οικοπέδα με οικοδομές

Η τακτοποίηση, όπως άλλωστε και η προσκύρωση, ματαιώνεται όταν υπάρχει μόνιμο κτίσμα³⁹ στο αντίστοιχο εδαφικό τμήμα κατά την έναρξη της διαδικασίας. Η απαγόρευση δεν περιορίζεται μόνο στο έδαφος που καταλαμβάνει η οικοδομή αλλά και σ' αυτό που είναι απαραίτητο για τον φωτισμό, τον αερισμό και την επικοινωνία με την οδό. Όταν όμως το κτίσμα είναι παράνομο, η απαγόρευση αυτή δεν ισχύει καθώς είναι υποχρεωτική η κατεδάφιση του σύμφωνα με την απόφαση ΟλΣτΕ 1132/67 ΝοΒ 1967.1211 του Συμβουλίου της Επικρατείας. Σε κάθε περίπτωση, η διοίκηση είναι υποχρεωμένη να συντάξει λεπτομερή έκθεση για την κατάσταση του κτίσματος, η έλλειψη της οποίας έχει ως αποτέλεσμα την ανάκληση της Πράξης Τακτοποίησης. Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι το Ν.Δ. του '23 ορίζει στην αρχή του άρθρου 42 ότι πριν τη χορήγηση οικοδομικής άδειας πρέπει να εξετάζεται η δυνατότητα τακτοποίησης των οικοπέδων. Έτσι όταν εκδίδεται άδεια χωρίς να πραγματοποιηθούν οι απαραίτητες τακτοποιήσεις, δεν ισχύει και μπορεί να ανακληθεί.

³⁸ Χορομίδης : «Το δίκαιο της Ρυμοτομίας και του Πολεοδομικού Σχεδιασμού»

³⁹ Οικοδομές και μόνιμα κτίσματα δεν θεωρούνται οι κινητές εγκαταστάσεις, τα φρεάτια, περιτοιχίσματα, ετοιμόρροπα τμήματα κτιρίων που δεν επιδέχονται επισκευή χωρίς την κατεδάφιση τους και κάθε κτίριο που δεν έχει αυτοτέλεια. Επίσης τα τμήματα ενός κτιρίου που προκύπτουν μετά τη ρυμοτομία του αντίστοιχου οικοπέδου, θεωρούνται ετοιμόρροπα και δεν αποτελούν εμπόδιο για την τακτοποίηση και την προσκύρωση.

2.3.3.4.3 Η τακτοποίηση των «τυφλών» οικοπέδων

Η τακτοποίηση των «τυφλών» οικοπέδων, δηλαδή των οικοπέδων που δεν έχουν άμεση πρόσβαση σε κοινόχρηστο χώρο από καμία πλευρά τους ή «οικοπέδων αποκλειόμενων πανταχόθεν από του εγκεκριμένου σχεδίου»⁴⁰, είναι δυνατή μόνο όταν είναι άρτια κατά το εμβαδόν, αλλιώς προσκυρώνονται στα γειτονικά.

Επίσης, η τακτοποίηση δεν επιτρέπεται όταν τα οικόπεδα έγιναν τυφλά από υπαίτια κατάτμηση, δηλαδή από τον τεμαχισμό άρτιου οικοπέδου. Η μόνη εξαίρεση είναι η περίπτωση κατά την οποία η τακτοποίηση διενεργείται σε όφελος των γειτονικών ιδιοκτησιών.

Σύμφωνα με τον νέο ΓΟΚ, τα τυφλά οικόπεδα που όταν προσκυρώνουν άλλα μη άρτια οικόπεδα ή καταργούμενους κοινόχρηστους χώρους και αποκτούν με αυτό τον τρόπο τέσσερα μέτρα πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό του σχεδίου ή προϋφιστάμενη του '23 και εγγράφουν στο οικοδομήσιμο τμήμα τους κάτοψη κτιρίου επιφάνειας 25 τ.μ. θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα υπό τις εξής προϋποθέσεις :

α. να στερούνται πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό του Σχεδίου ή οδό που υπάρχει πριν το 1923 πριν την τακτοποίηση

β. να μην προέρχονται από υπαίτια κατάτμηση μετά την ημερομηνία δημοσίευσης του διατάγματος ρυμοτομίας της περιοχής στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως

γ. να προϋπάρχουν της ισχύς του Ν. 651/77

Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι πολλά τυφλά οικόπεδα διαθέτουν δουλεία διόδου, που ορίζεται από τον Αστικό Κώδικα για τη χρησιμοποίηση του. Αυτή η δουλεία, δεν θεωρείται βέβαια τακτοποίηση αλλά ούτε και έχει καμιά σημασία στις τακτοποιήσεις. Άλλωστε οι διατάξεις των τακτοποιήσεων υπερισχύουν του Αστικού Κώδικα⁴¹.

Τέλος, όταν η τακτοποίηση των τυφλών οικοπέδων δεν είναι εφικτή, η οικοδόμηση τους καθορίζεται με απόφαση Νομάρχη με ειδικούς όρους δόμησης για το κάθε οικόπεδο καθώς και τον τρόπο ανέγερσης της οικοδομής στη συγκεκριμένη ιδιοκτησία.

⁴⁰ §5 άρθρων 43-45 του Ν.Δ. του '23

⁴¹ ΣτΕ 1758/66, 1814/61, ΕυρΝομΣτΕ 1961-1970.330

2.4 Δυνατότητες του νόμου - προβλήματα

2.4.1 Δυνατότητες

Το Νομοθετικό Διάταγμα του 1923 μαζί με τα νομοθετικά κείμενα που το συμπληρώνουν, συνιστούν ένα ολοκληρωμένο μηχανισμό για την εφαρμογή του πολεοδομικού Σχεδιασμού στο έδαφος. Ο μηχανισμός αυτός αντικατέστησε τις προγενέστερες αντίστοιχες προσπάθειες που διακρίνονται από μια ιδιαίτερη αποσπασματικότητα και επομένως ήταν ανεπαρκείς για να υποστηρίξουν την ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων.

Η διαδικασία εφαρμογής του Σχεδίου Πόλεως με το διάταγμα του '23 αποτελεί σταθμό στην ελληνική ιστορία της πολεοδομίας διότι έδωσε τη δυνατότητα στις πόλεις να οικοδομηθούν και να επεκταθούν μέσω της υλοποίησης ενός σχεδίου που καθόριζε τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

Ο μηχανισμός αυτός διάρκεσε εξήντα περίπου χρόνια, μέχρι τη θέσπιση του Ν. 1337/83, που περιόρισε σημαντικά το πεδίο εφαρμογής του. Σ' αυτά τα εξήντα χρόνια, οι κυριότερες πόλεις της Ελλάδας, και όχι μόνο, στήριξαν την ανάπτυξη και εξάπλωση τους στην διαδικασία αυτού του διατάγματος. Έτσι υπάρχει σήμερα ένας πολύ μεγάλος αριθμός παραδειγμάτων για να αξιολογηθεί η αποτελεσματικότητα του.

2.4.2 Η προστασία της ιδιοκτησίας

Το κύριο χαρακτηριστικό του διατάγματος είναι η μεγάλη προστασία της ιδιοκτησίας, όπως αυτή εκφράζεται στο σύνταγμα του 1911 που ίσχυε εκείνη την εποχή. Οι δεκαπεντάμετρες και εικοσάμετρες λωρίδες για τη δημιουργία δρόμων και πλατειών, που θεσπίζονται το 1931, είναι η μόνη συνεισφορά της ιδιοκτησίας στην ένταξη της στο Σχέδιο Πόλεως. Επίσης το διάταγμα δίνει τη δυνατότητα υποβολής ενστάσεων σε κάθε φάση της διαδικασίας, ενώ δεν θα πρέπει να παραληφθεί ότι σε περίπτωση που τα ρυμοτομούμενα τμήματα υπερβαίνουν τις αντίστοιχες λωρίδες αυτοαποζημίωσης, ο ιδιοκτήτης αποζημιώνεται από τον Δήμο ή την Κοινότητα σύμφωνα με την αξία γης που προσδιορίζουν τα αρμόδια δικαστήρια, και συνήθως δεν απέχει πολύ από την τιμή της αγοράς.

Αυτή όμως η υπέρμετρη προστασία της ιδιοκτησίας αποτελεί και σημαντική αδυναμία του διατάγματος. Πρέπει να σημειωθεί η αντιδιαστολή μεταξύ της μικρής συνεισφοράς της ιδιοκτησίας στην υλοποίηση του Σχεδίου και της σημαντικής αύξησης των αξιών γης μέσω της επέκτασης και της δημιουργίας

των αντίστοιχων υποδομών. Αντίθετα, οι Δήμοι και οι Κοινότητες καλούνται να υποστηρίξουν την εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως καθώς επωμίζονται τη χρηματοδότηση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

2.4.3 Η χρονοβόρα και δαπανηρή διαδικασία έγκρισης του σχεδίου

Η τοπική αυτοδιοίκηση στην Ελλάδα, με τους περιορισμένους πόρους που διαθέτει δεν έχει τη δυνατότητα να προβεί στη συνολική υλοποίηση του Σχεδίου. Έτσι το Σχέδιο Πόλεως εφαρμόζεται τμηματικά εξαιτίας της έλλειψης χρηματικών μέσων. Οι δρόμοι δεν ανοίγονται σε όλο το μήκος τους, αλλά συχνά ανά οικοδομικό τετράγωνο. Το ίδιο το διάταγμα δεν αναφέρεται σε μία Πράξη Εφαρμογής του Σχεδίου Πόλεως, αλλά σε πληθώρα Πράξεων αναλογισμού αποζημίωσης, που απαιτούν μεγάλο χρονικό διάστημα και επιπλέον χρήματα. Έτσι σε κάθε τέτοια πράξη καλούνται οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες, με δικαστικό κλητήρα, να λάβουν γνώση των Πράξεων προσκύρωσης, τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης και αν επιθυμούν, να διακανονίσουν με ιδιωτικές συμφωνίες μεταξύ τους τα θέματα που προκύπτουν από τις τυχόν προσκυρώσεις ή τακτοποιήσεις. Δεν πρέπει επίσης να παραληφθεί, η πρόσκληση των ιδιοκτητών για την υπόδειξη των ορίων των ιδιοκτησιών.

Μετά τη σύνταξη της Πράξης δημοσιεύεται πρόσκληση των ενδιαφερομένων σε δύο τοπικές εφημερίδες και, συχνά, σε δύο Αθηναϊκές. Επιπλέον, ο κάθε ιδιοκτήτης ειδοποιείται ατομικά με δικαστικό επιμελητή και έχει το δικαίωμα να υποβάλλει ένσταση στον οικείο Νομάρχη μέσα σε προθεσμία δέκα ημερών, ο οποίος επίσης σε δέκα μέρες αποφασίζει για την ορθότητα αλλά και τη νομιμότητα της Πράξης. Εάν ο Νομάρχης κυρώσει την Πράξη η απόφαση του μπορεί να προσβληθεί μόνο στο Συμβούλιο της Επικρατείας και στον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.⁴² Στην αντίθετη περίπτωση που ο Νομάρχης αρνηθεί την κύρωση της Πράξης, η διοίκηση προβαίνει στην ανασύνταξη της με την τήρηση ολόκληρης της παραπάνω διαδικασίας από την αρχή. Σε κάθε περίπτωση η διοίκηση καλεί τους ενδιαφερόμενους να λάβουν γνώση της απόφασης με δικαστικό επιμελητή.

⁴² Εντός 30 ημερών ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης έχει τη δυνατότητα να προσβάλει την απόφαση Νομάρχη με προσφυγή του στον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. ο οποίος αποφαινεται για τη νομιμότητα της Πράξης και όχι για την ουσία της.

Επίσης μπορεί να ασκηθεί αίτηση ακυρώσεως στο Συμβούλιο της Επικρατείας και ειδικότερα στο Ε' τμήμα του δικαστηρίου εντός 60 ημερών.

Πρέπει να παρατηρηθεί ότι όλη αυτή η διαδικασία των προσκλήσεων και των ενστάσεων εκτός από χρονοβόρα είναι και δαπανηρή, αν αναλογιστεί κανείς μόνο τα έξοδα των κλήσεων. Λαμβάνοντας υπόψη τον ατομικό χαρακτήρα αυτών των Πράξεων, είναι προφανείς οι λόγοι που καθιστούν μειονεκτικό αυτόν τον μηχανισμό εφαρμογής του Σχεδίου.

2.4.4 Ο ρόλος του επισπεύδοντος του Σχεδίου Πόλεως

Ο ρόλος του επισπεύδοντος είναι βασική έννοια που εισάγεται με το διάταγμα του '23 και επιβαρύνει κυρίως της Τοπική Αυτοδιοίκηση. Ο επισπεύδων του Σχεδίου μπορεί να είναι ο Δήμος ή η Κοινότητα, οι ωφελούμενοι ιδιοκτήτες ή ακόμα και το Δημόσιο⁴³.

Ο επισπεύδων είναι υπεύθυνος για τον αναλογισμό της αποζημίωσης μεταξύ των υπόχρεων και αναλαμβάνει την καταβολή της σε κάθε περίπτωση που δεν είναι δυνατόν να καθοριστούν τα όρια των ιδιοκτησιών ώστε να πραγματοποιηθεί ο αναλογισμός. Μετά την δημοσίευση της απόφασης του δικαστηρίου για τον προσωρινό καθορισμό της αποζημίωσης⁴⁴, ο επισπεύδων δικαιούται να απαιτήσει την αποζημίωση από τους άλλους ωφελούμενους ιδιοκτήτες και αν δεν την λάβει, τότε το δικαστήριο κατανέμει την αποζημίωση στους αντίστοιχους ιδιοκτήτες. Επίσης μπορεί να καταβάλλει για λογαριασμό των υπόχρεων την αποζημίωση ώστε να εφαρμοστεί γρηγορότερα το Σχέδιο Πόλεως και να απαιτήσει έπειτα τα χρήματα από τους ιδιοκτήτες⁴⁵. Η τελευταία περίπτωση είναι πολύ συνηθισμένη όταν τον ρόλο του επισπεύδοντος αναλαμβάνει ο Ο.Τ.Α. με στόχο τον περιορισμό των χρονοβόρων αυτών διαδικασιών.

Όταν ο Ο.Τ.Α. αναλαμβάνει το ρόλο του επισπεύδοντος του Σχεδίου είναι μαζί με τους ιδιοκτήτες⁴⁶ υπόχρεος αποζημίωσης των ρυμοτομούμενων τμημάτων οικοπέδων. Ειδικότερα, όπως προαναφέρθηκε, ο Ο.Τ.Α. αποζημιώνει την εδαφική έκταση πέρα της δεκαπεντάμετρης ή εικοσάμετρης λωρίδας που βαρύνει τις ιδιοκτησίες με πρόσωπο σε οδό και σε πλατεία αντίστοιχα, καθώς και την έκταση που υπερβαίνει το μισό του τελικού οικοπέδου. Επίσης, βαρύνεται για

⁴³ «Εν πάση περιπτώσει τον κατά τα ανωτέρω προσωρινόν καθορισμόν της καταβλητέας αποζημίωσης δύναται να επισπεύση το Δημόσιον δια της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας, ο οικείος δήμος ή κοινότης και παν έτερον φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον ενδιαφερόμενον δια την εφαρμογήν του σχεδίου.» (Άρθρο 34 § 3 Ν.Δ. του '23)

⁴⁴ Αν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή όπου ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, η προεκτίμηση παραλείπεται. (Χορομίδης : Νόμος 1892 και η αναγκαστική απαλλοτρίωση ΝοΒ 1991.40)

⁴⁵ Άρθρο 75 §1 Ν.Δ. 17/7/1923

⁴⁶ Υπόχρεος αποζημίωσης είναι ο φερόμενος ιδιοκτήτης κατά τον χρόνο του πρώτου δικαστικού προσδιορισμού, σύμφωνα με την ΟΛΑΠ 159/69

κάθε έκταση που δεν είναι υπόχρεοι οι ιδιοκτήτες καθώς και για κτίρια, ακίνητες εγκαταστάσεις, καλλιέργειες, φρεάτια κλπ. Δεν πρέπει να παραληφθεί ότι όταν ο Ο.Τ.Α. αναλαμβάνει τον ρόλο του επισπεύδοντος του Σχεδίου Πόλεως, που είναι και η πλειονότητα των περιπτώσεων, έχει υποχρέωση να αποζημιώσει όλα τα μη άρτια και οικοδομήσιμα τμήματα που προκύπτουν από την ρυμοτομία. Εξαιρέση από αυτή την τελευταία ρύθμιση αποτελεί η περίπτωση που οι ιδιοκτήτες παραιτούνται από το δικαίωμα αποζημίωσης, που είναι ιδιαίτερα σπάνια. (Ρωμαλιάδης 1987 : 105)

Η υποχρέωση αποζημίωσης είναι διαφορετική όταν το ρόλο του επισπεύδοντος αναλαμβάνει το Δημόσιο με απόφαση του Υπουργού Δημοσίων Έργων. Σ' αυτή την περίπτωση ο Δήμος ή η Κοινότητα βαρύνονται μόνο για την κατασκευή των κοινόχρηστων χώρων. Η αποζημίωση των εδαφικών τμημάτων πέρα των δεκαπεντάμετρων λωρίδων εκατέρωθεν του άξονα της οδού, είναι υποχρέωση των ιδιοκτητών που βρίσκονται σε μια ζώνη 300 μέτρων.⁴⁷

Όταν η εφαρμογή του Ρυμοτομικού Σχεδίου επισπεύδεται από τους ιδιοκτήτες ακινήτων, ή από οικοδομικούς συνεταιρισμούς και επιχειρήσεις, αυτοί παραιτούνται με συμβολαιογραφικό έγγραφο από την κυριότητα των ακινήτων που καταλαμβάνουν οι κοινωφελείς και κοινόχρηστοι χώροι, οι οποίοι περιέρχονται χωρίς αποζημίωση στους Δήμους ή τις Κοινότητες και τους φορείς των κοινωφελών κτιρίων.

Σ' αυτό το σημείο πρέπει να επισημανθεί, ότι η επίσπευση του Σχεδίου Πόλεως από τους ιδιοκτήτες, αλλά και από το Δημόσιο⁴⁸, είναι περισσότερο σπάνια. Στην πλειονότητα των περιπτώσεων ο Ο.Τ.Α. είναι εκείνος που αναλαμβάνει την χρηματοδοτική υποστήριξη των απαλλοτριώσεων.

⁴⁷ Η διάταξη αυτή δικαιολογείται από το γεγονός ότι η διάνοιξη μιας οδού του Σχεδίου δεν ωφελεί μόνο τους παρόδους αλλά όλους τους ιδιοκτήτες του Σχεδίου, σε διαφορετικό, βέβαια, βαθμό. Ο αναλογισμός της αποζημίωσης σ' αυτή την περίπτωση γίνεται ως εξής :

Χαρασσονται ισάριθμες λωρίδες πλάτους 100 μέτρων παράλληλες προς τις ρυμοτομικές γραμμές εκατέρωθεν της οδού, που ονομάζονται λωρίδες επιρροής. Τα ακίνητα επιβαρύνονται ανάλογα με την λωρίδα επιρροής στην οποία βρίσκονται. Συγκεκριμένα, τα ακίνητα των πρώτων λωρίδων επιβαρύνονται κατά 25%, των μεσαίων κατά 15% και των τελευταίων κατά 10%. Η οδός χωρίζεται σε τμήματα με υπουργική απόφαση. Στη συνέχεια υπολογίζεται η μέση δαπάνη αποκτήσεως του εδάφους της οδού για κάθε τμήμα ανά τ.μ. σε δραχμές που είναι ίση με τη δαπάνη για το συγκεκριμένο τμήμα της οδού προς το εμβαδόν του. Επίσης υπολογίζεται ο λόγος Λ που είναι ίσος με το πηλίκο του εμβαδού του αντίστοιχου τμήματος της οδού προς το εμβαδόν όλων των οικοδομικών τετραγώνων, αφού αφαιρεθούν οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι. Η αποζημίωση που οφείλει κάθε ιδιοκτήτης υπολογίζεται από τον τύπο $E \times \epsilon \times \delta \times \Pi / 100 \times \Lambda$ όπου Ε το εμβαδόν του οικοπέδου, ε το ποσοστό επιβάρυνσης, δ η μέση δαπάνη αποκτήσεως και Π το μέσο πλάτος της οδού, όπως ορίζεται από τις ρυμοτομικές γραμμές (Χριστοφιλόπουλος 1993 : 213)

⁴⁸ με εξαίρεση την Αττική

2.4.5 Η άρση της απαλλοτριώσης

Η διαδικασία εφαρμογής του Σχεδίου Πόλεως με το Ν.Δ. του 1923, βασίζεται στην απαλλοτρίωση των κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων. Το γεγονός αυτό προϋποθέτει Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης με οικονομική ευρωστία, που έχουν τη δυνατότητα να αποζημιώσουν τους θιγόμενους ιδιοκτήτες. Επειδή όμως αυτή η δυνατότητα δεν υπάρχει στην πλειονότητα των περιπτώσεων, παρατηρείται το φαινόμενο του χαρακτηρισμού των ρυμοτομούμενων εκτάσεων ως απαλλοτριωτών χωρίς την άμεση καταβολή της αποζημίωσης.

Σ' αυτή την περίπτωση οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες έχουν το δικαίωμα να προβούν σε άρση της απαλλοτριώσης, ώστε να μπορούν να εκμεταλλευτούν το ακίνητο τους. Αυτές οι ενέργειες έχουν σημαντικό αντίκτυπο στο Σχέδιο Πόλεως. Η αφαίρεση των χώρων αυτών μπορεί να επιφέρει τη μείωση της αποτελεσματικότητας και της λειτουργικότητας του Σχεδίου, καθώς και την ανάγκη τροποποιήσεων, όχι μόνο στο αντίστοιχο σημείο, αλλά και σε εκείνα που συνδέονται με αυτό. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι ότι η μείωση του πλάτους ενός δρόμου ή η κατάργηση μιας πλατείας, απαιτεί νέες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, διαφορετικές από εκείνες που προβλέπει το αρχικό Σχέδιο. Πρέπει να σημειωθεί ότι το Σχέδιο Πόλεως είναι ένα ολοκληρωμένο σύστημα στο οποίο πρέπει να αποφεύγονται οι μεμονωμένες παρεμβάσεις.

Οι δυνατότητες άρσης της απαλλοτριώσης μαζί με άλλες ρυθμίσεις για την εκμετάλλευση των ρυμοτομούμενων ακινήτων, είχαν ως αποτέλεσμα τη περιορισμένη εφαρμογή των Σχεδίων Πόλεως σε όλη τη περίοδο ισχύς του διατάγματος, μέχρι τον περιορισμό του πεδίου εφαρμογής του από τη θέσπιση του Ν. 1337/83. Η κυριότερη διάταξη, που ήταν και η περισσότερο ανατρεπτική της υλοποίησης του Σχεδίου, ήταν αυτή του Ν. 5269/1931 άρθρα 1-5, που επέτρεπε την οικοδόμηση των ρυμοτομούμενων ακινήτων μετά από τετράμηνη ή, στη χειρότερη των περιπτώσεων, εξάμηνη προθεσμία για την καταβολή της αποζημίωσης.

Η έναρξη της διαδικασίας ήταν δυνατή από την κήρυξη της απαλλοτριώσης το ακινήτου⁴⁹. Ο ιδιοκτήτης είχε δικαίωμα να ζητήσει, πριν από την τέλεση της απαλλοτριώσης, οικοδομική άδεια στο θιγόμενο ακίνητο σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής. Η διοίκηση ήταν υποχρεωμένη, εφόσον ο ιδιοκτήτης παρουσίαζε όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά, να προβεί στην

⁴⁹ Για τα ρυμοτομούμενα ακίνητα η κήρυξη της απαλλοτριώσης γίνεται με την έγκριση του Σχεδίου Πόλεως ενώ για αυτά που καταλαμβάνουν τους κοινοφελείς χώρους, απαιτείται ιδιαίτερη Πράξη.

έκδοση επικυρωμένων με απόφαση Νομάρχη, πράξεων αναλογισμού αποζημίωσης. Αν η αποζημίωση δεν είχε κατατεθεί σε έξι μήνες στους δικαιούχους, έπρεπε να χορηγηθεί η άδεια ανέγερσης οικοδομής στον ιδιοκτήτη.

Η χορήγηση της οικοδομικής άδειας δεν σημαίνει την άρση των βαρών του ακινήτου, αλλά η αποζημίωση θα περιελάμβανε όλα τα έξοδα της οικοδομικής άδειας καθώς και των κτισμάτων. Αν αναλογιστεί κανείς το γεγονός ότι ο Ο.Τ.Α. αδυνατούσε να αποζημιώσει το ακίνητο χωρίς το κτίσμα, γίνεται αντιληπτή η αδυναμία αποζημίωσης του ακινήτου συμπεριλαμβανομένης και της οικοδομής. Πρέπει να σημειωθεί ότι το πλήθος των πράξεων αναλογισμού, εξαιτίας του ατομικού τους χαρακτήρα, σε συνδυασμό με την πολυπλοκότητα των διαδικασιών, δεν επέτρεπαν την έγκαιρη καταβολή της αποζημίωσης. Έτσι με τη διάταξη αυτή, οικοδομήθηκαν πολλοί κοινόχρηστοι χώροι των Σχεδίων Πόλεως, που αργότερα στάθηκε αδύνατο να απαλλοτριωθούν.⁵⁰ Η διάταξη αυτή καταργήθηκε με τον Νόμο 1337/83 και δεν ισχύει ούτε στα παλιά Σχέδια Πόλεως.

Παράλληλα είναι δυνατή η αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης μετά από ενάμιση χρόνο από την έκδοση της δικαστικής απόφασης. Η δυνατότητα αυτή προβλέπεται από το σύνταγμα του 1975 και ισχύει και για τα παλιά αλλά και για τα Σχέδια Πόλεως που εφαρμόζονται με τον 1337/83. Επίσης, πραγματοποιείται αυτοδίκαιη άρση όταν δεν έχει εκδοθεί η δικαστική απόφαση προσδιορισμού της αποζημίωσης, μετά από εύλογο χρονικό διάστημα, που για τα Σχέδια Πόλεως που εγκρίθηκαν από την 1.2.1971, ημερομηνία δημοσίευσης του Ν. 797/71 μέχρι την 12.3.1975, είναι οκτώ χρόνια. Η οκταετία δεν ισχύει μετά από τη 12.3.1975 διότι καταργήθηκε από το άρθρο 36 του Ν. 1337/83 καθώς και για τα προγενέστερα Σχέδια της 1.2.1971, τα οποία διέπονται από τον Α.Ν. 1731/39. Στις περιπτώσεις αυτές η απαλλοτρίωση δεν αίρεται αυτοδίκαια, αλλά με αίτηση του ενδιαφερομένου προς τη διοίκηση, και προσφυγή του στα τακτικά δικαστήρια, αν απορριφθεί.

Η διοίκηση έχει κάθε δικαίωμα να επανεπιβάλλει την απαλλοτρίωση του ακινήτου μετά την άρση της, εφόσον υπάρχουν οι δυνατότητες αποζημίωσης. Ωστόσο συχνά γίνεται καταχραστική χρήση αυτού του δικαιώματος χωρίς να υπάρχουν τα απαραίτητα χρήματα με αποτέλεσμα τη δέσμευση του ακινήτου

⁵⁰ Μόνο στο Σχέδιο Πόλεως της Καβάλας υπάρχουν πολλά χαρακτηριστικά παραδείγματα εφαρμογής της παραπάνω διάταξης. Στα πάρκα και σε πλατείες του σχεδίου κτίστηκαν πολυκατοικίες που είχαν ως αποτέλεσμα την τεράστια αύξηση της αποζημίωσης.

χωρίς αποζημίωση. Επίσης, οι προσπάθειες άρσης της απαλλοτρίωσης παρεμποδίζονται από τη διοίκηση ώστε να προστατευτεί το Σχέδιο Πόλεως. Ακόμα όμως και αν επιτευχθεί η άρση με δικαστική απόφαση, είναι συνηθισμένη η επιβολή της απαλλοτρίωσης στο ίδιο ακίνητο. Έτσι δεν επιτυγχάνεται η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας σύμφωνα με το άρθρο 17, αφού ο ιδιοκτήτης χάνει τα δικαιώματά του χωρίς το παραμικρό αντίτιμο. Απαιτείται, επομένως, νομοθετική ρύθμιση που θα αφορά την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης μετά την άρση της.

Συνοψίζοντας, πρέπει να επισημανθεί ότι η άρση της απαλλοτρίωσης δεν αποτελεί ουσιαστικό εμπόδιο στην εφαρμογή του Σχεδίου. Αντίθετα η χορήγηση οικοδομικής άδειας στα απαλλοτριωτέα ακίνητα, ήταν εκείνη που την παρεμπόδιζε για πολλές δεκαετίες.

2.4.6 Σύνοψη των προβληματικών σημείων του διατάγματος

Το Νομοθετικό Διάταγμα του '23, μαζί με τις άλλες συμπληρωματικές νομοθετικές ρυθμίσεις αποτέλεσε ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο παρέμβασης και ρύθμισης του χώρου, το οποίο έθετε στόχους και υποδείκνυε μορφές κοινωνικής οργάνωσης, μέσα και εργαλεία για την υλοποίησή τους, όπως και τους παράγοντες χρηματοδότησης που θα το εφάρμοζαν.⁵¹

Ο μηχανισμός αυτός στηρίζεται στην αναγκαστική απαλλοτρίωση ως τρόπου απόκτησης των κοινόχρηστων και κοινοφελών χωρών μέσα από μία πολύπλοκη διαδικασία αναλογισμού της αποζημίωσης μεταξύ των υποχρέων. Έτσι, είναι ιδιαίτερα χρονοβόρος και δαπανηρός όπως έχει υποδείξει η εμπειρία εξήντα χρόνων εφαρμογής του.

Επιπλέον το διάταγμα εισάγει μια άνιση κατανομή των βαρών της πολεοδόμησης μεταξύ των ιδιωτών και του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης, καθώς δίνει υπερβολική σημασία στην ατομική ιδιοκτησία. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την έλλειψη της οικονομικής ευχέρειας των Δήμων, δεν επέτρεψε την άμεση συντέλεση της απαλλοτρίωσης και οδήγησε σε εξαιρετικά μακροχρόνιες διαδικασίες εφαρμογής του Σχεδίου Πόλεως.

Παράλληλα πρέπει να αναφερθεί η πολύπλοκη διαδικασία των τακτοποιήσεων και των προσκυρώσεων, που πρέπει να πραγματοποιείται με τις

⁵¹ Καραδήμου - Γερολύπου Αλέκα, Καυκούλα - Βλάχου Κική : Ιστορική Εξέλιξη της πολεοδομικής νομοθεσίας και οι απόπειρες εκσυγχρονισμού της. Ο νέος οικιστικός Νόμος 1337/83

μικρότερες δυνατές μεταβολές της υπάρχουσας κατάστασης. Επίσης, δεν υπάρχει η δυνατότητα μετάθεσης της ιδιοκτησίας σε άλλη έκταση, ίσης αξίας, ούτε ο αστικός αναδασμός που σε πολλές περιπτώσεις επιτρέπει τη καλύτερη οργάνωση και εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Η έλλειψη μέτρων για την κατοχύρωση των κοινόχρηστων χώρων και κυρίως η ανεμπόδιστη οικοδόμηση τους με τις διατάξεις του Ν. 5269/1931 δυσχέραινε ακόμα περισσότερο την Εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως, αφού απαιτήθηκαν εξαιρετικά υψηλότερες δαπάνες για την απαλλοτρίωση τους.

Σε τελική ανάλυση, ο παραπάνω μηχανισμός απέτυχε να αποτελέσει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο για την άσκηση και εφαρμογή της πολεοδομικής πολιτικής με αποτέλεσμα την σημαντική απώλεια σε κοινόχρηστους και κοινοφελείς χώρους και την υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος.

Κεφάλαιο 3

*Η διαδικασία εφαρμογής του Σχεδίου Πόλεως με τις
εισφορές σε γη και χρήμα*

Κεφάλαιο 3

Η διαδικασία εφαρμογής του Σχεδίου Πόλεως με τις εισφορές σε γη και χρήμα

3.1 Εισαγωγή

Η Πράξη Εφαρμογής που εισάγεται ως έννοια από τον Ν. 947/79 και υιοθετείται από τον Ν. 1337/83 και τον Ν. 2508/1997 αποτελεί το τελικό τμήμα του νέου συστήματος του πολεοδομικού σχεδιασμού που βασίζεται στη συνεισφορά των ιδιοκτητών στην πολεοδομική ενεργοποίηση της περιοχής τους.

Μετά από εξήντα χρόνια εφαρμογής του μηχανισμού του διατάγματος του 1923, εισάγεται ένα νέο εργαλείο εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού που περιορίζει τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας και αυξάνει τις υποχρεώσεις της. Η υπέρμετρη προστασία της ιδιοκτησίας δίνει τη θέση της σε ένα σύστημα σχεδιασμού που βασίζεται στην συνεισφορά των ιδιοκτητών με αντάλλαγμα την ένταξη τους στο Σχέδιο Πόλεως, που συνεπάγεται με μαθηματική ακρίβεια την αύξηση των αξιών γης.

Στο δεύτερο, αυτό, κεφάλαιο διερευνάται ο μηχανισμός της Πράξης Εφαρμογής και αποσαφηνίζονται οι έννοιες που τον απαρτίζουν, όπως π.χ. η έννοια της εισφοράς σε γη και χρήμα, το ισοζύγιο γης κλπ. Παράλληλα, αναφέρονται όλες οι περιπτώσεις οικισμών στους οποίους ο σχεδιασμός ολοκληρώνεται με την Πράξη Εφαρμογής αλλά με διαφορετικούς κάθε φορά όρους. Δεν πρέπει να παραληφθεί η συμπλήρωση της αναφοράς στη νομοθεσία με τις διατάξεις για περιοχές δεύτερης κατοικίας και για οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων. Επίσης, γίνεται εκτενής αναφορά στον αστικό αναδασμό και την ενεργό πολεοδομία, που αν και δεν συντελούνται με Πράξη Εφαρμογής, αποτελούν δύο ξεχωριστά εργαλεία παρέμβασης και διαμόρφωσης του χώρου.

Το κεφάλαιο αυτό δίνει έμφαση στο τεχνικό τμήμα της Πράξης Εφαρμογής με επεξηγήσεις της διαδικασίας και αντιπροσωπευτικά παραδείγματα ώστε να γίνει κατανοητή και να αποτελέσει ένα βοήθημα στους μελετητές μηχανικούς, στους αρμόδιους φορείς και σε κάθε ενδιαφερόμενο.

Η προσέγγιση του θέματος πραγματοποιήθηκε, σε πρώτο στάδιο μέσω της βιβλιογραφίας, στην οποία υπάρχουν εκτενείς αναφορές σε όλο το κεφάλαιο, ενώ στη συνέχεια υπαρκτά παραδείγματα ολοκλήρωσαν την αντίληψη του θέματος. Δεν πρέπει να παραληφθούν οι συνεντεύξεις από μηχανικούς πολεοδόμους, αντιπροσώπους της πολεοδομικής υπηρεσίας της νομαρχίας και της Τοπικής

Αυτοδιοίκησης που συμπλήρωσαν τους αρχικούς προβληματισμούς και έδωσαν νέες διαστάσεις στο θέμα που εξέλειπαν εντελώς από τη βιβλιογραφία.

Η συγγραφή του κεφαλαίου αυτού δεν είχε ιδιαίτερες δυσκολίες, διότι το θέμα καλύπτεται από τη βιβλιογραφία. Ωστόσο αθέατες πλευρές του θέματος, που δεν ήταν δυνατόν να εξευρεθούν στα υπάρχοντα συγγράμματα, προσεγγίστηκαν με επιτυχία μέσω των συνεντεύξεων.

3.2 Ορισμός της Πράξης Εφαρμογής

Τα «Σχέδια Πόλεων» του διατάγματος του 1923 χαρακτηρίζονταν από μία στενή αντίληψη στη διαμόρφωση του χώρου, που στόχευε στην άμεση ικανοποίηση των κοινωνικών αναγκών σε θέματα υγιεινής, κυκλοφορίας, ασφάλειας και αισθητικής των πόλεων. Οι σύγχρονες κοινωνικές ανάγκες επιβάλλουν μια πιο σύνθετη οικιστική πολιτική που περιλαμβάνει παραμέτρους όπως η προστασία του περιβάλλοντος, η οικονομία των πόλεων και η κοινωνική πολιτική καθώς και η αντιμετώπιση συσσωρευμένων προβλημάτων που αφορούν την αναβάθμιση και αναμόρφωση των υποβαθμισμένων περιοχών, τη βελτίωση του αστικού χώρου και την ορθολογικότερη εκμετάλλευση της γης.

Έχει γίνει πια συνείδηση στους σύγχρονους εκφραστές της πολεοδομίας, ότι ο χώρος αποτελεί κορυφαίο ποιοτικό αγαθό, το οποίο δεν είναι καθόλου ανεξάντλητο, ούτε αναπαράγεται χωρίς δαπάνη, ενώ η ανάλωση αλλά και η υπερεκμετάλλευση του μπορούν να αποβούν καταστροφικές.⁵² Η αντίληψη αυτή διαμορφώνει τις προτάσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού, που αφορούν ένα ευρύ φάσμα παραγόντων που επηρεάζουν έμμεσα και άμεσα τον οργανισμό της πόλης.

Η επίτευξη των στόχων του πολεοδομικού σχεδιασμού πραγματοποιείται στο τελικό του στάδιο με την σύνταξη της Πράξης Εφαρμογής που στοχεύει στη λειτουργικότητα των οικιστικών χώρων για τη διαμόρφωση καλύτερων όρων διαβίωσης σύμφωνα με την επιταγή του άρθρου 24 του συντάγματος. Η Πράξη Εφαρμογής αποτελεί την τεχνική εφαρμογή της Πολεοδομικής Μελέτης⁵³ καθώς ενεργοποιεί τις διαδικασίες και τους μηχανισμούς της Πολεοδομικής Νομοθεσίας στο πιο ουσιαστικό μέρος της. Παράλληλα, περιλαμβάνει τους όρους με τους οποίους θα διαμορφωθεί η πόλη και τα μέσα προστασίας της από προβλήματα υποβάθμισης, υπερπληθυσμού σε συνδυασμό με μεγάλες πληθυσμιακές πυκνότητες,

⁵² Χορομίδης : Το δίκαιο της Ρυμοτομίας και του πολεοδομικού Σχεδιασμού.

⁵³ Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με την σύνταξη, κύρωση και μεταγραφή της Π.Ε. (Χριστοφίλοπουλος 1997)

κυκλοφοριακής συμφόρησης και ανεξέλεγκτης αύξησης των αξιών γης. Αποτελεί προϋπόθεση για την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και την αναζωογόνηση των πόλεων επιτρέποντας την επέκταση τους και την αναμόρφωση των υποβαθμισμένων περιοχών, καθώς και την αντιμετώπιση της άναρχης δόμησης.

Η Πράξη εφαρμογής προσδιορίζει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ατομικής ιδιοκτησίας καθώς και του δημοσίου, που καλείται να επωμιστεί τον ρόλο του εκφραστή του κοινού συμφέροντος. Οι ιδιοκτήτες συμμετέχουν στην πολεοδομική ενεργοποίηση της περιοχής τους εισφέροντας δωρεάν ένα τμήμα του οικοπέδου τους για τη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων ενώ αναλαμβάνουν ένα μέρος των δαπανών για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων.⁵⁴

Η Πράξη Εφαρμογής καθορίζει την εισφορά σε γη και χρήμα εκφρασμένη σε τετραγωνικά μέτρα ιδιοκτησίας καθώς και τις συνολικές τακτοποιήσεις οικοπέδων και τις πράξεις αναλογισμού αποζημίωσης λόγω ρυμοτομίας.⁵⁵ Περιλαμβάνει το σύνολο των απαραίτητων ενεργειών για τη διαμόρφωση των οικοδομικών τετραγώνων της πολεοδομικής μελέτης που επιτυγχάνεται με την ανάκτηση της γης που καταλαμβάνουν οι κοινόχρηστοι και κοινοφελείς χώροι. Ο μηχανισμός αυτός υλοποιείται με τις γνωστές τακτοποιήσεις-προσκυρώσεις του διατάγματος του '23, ενισχυμένες με πιο ευέλικτες ρυθμίσεις, και επιπλέον με την εισφορά σε γη και χρήμα, που είναι ανάλογη με τον χαρακτήρα μιας περιοχής, τον χαρακτηρισμό της ως πυκνοδομημένη ή αραιοδομημένη και το μέγεθος της ιδιοκτησίας.

Η Πράξη Εφαρμογής πραγματοποιείται μετά την έγκριση της Πολεοδομικής μελέτης ή παράλληλα με την εκπόνηση της, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 1512/85 και την απόφαση 79881/3445/6-12-84. Αφορά όλη την περιοχή που εντάσσεται στο Σχέδιο Πόλεως με το αντίστοιχο Προεδρικό Διάταγμα και περιλαμβάνει τοπογραφικά διαγράμματα και πίνακες όπου προσδιορίζονται οι ιδιοκτησίες κατά την ένταξη τους στο σχέδιο και όπως διαμορφώνονται μετά την πράξη Εφαρμογής, δηλαδή μετά την τακτοποίηση και την αφαίρεση της εισφοράς. (Χαρακτηριστικά παραδείγματα Διαγράμματος της Πράξης Εφαρμογής και του αντίστοιχου πίνακα παρατίθενται στο παράρτημα)

⁵⁴ Χριστοφιλόπουλος : Πράξη Εφαρμογής Πολεοδομικής μελέτης

⁵⁵ Άρθρο 12 του Ν. 1337/83, άρθρο 8 του Ν. 1512/85 και 79881/84 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

Σε τελική ανάλυση η Πράξη Εφαρμογής θέτει τα θεμέλια για τη βελτίωση και τη λειτουργικότητα του οικιστικού συστήματος με μία αντίληψη κοινωνικής δικαιοσύνης που επιβάλλει τον επιμερισμό των δαπανών στο κοινωνικό σύνολο.

Η Πράξη Εφαρμογής σύμφωνα με την απόφαση 79881/3455/84 αποτελείται από το κτηματολογικό διάγραμμα και τους πίνακες εφαρμογής. Το κτηματολογικό διάγραμμα περιλαμβάνει την κλίμακα, το διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, τους όρους δόμησης της περιοχής, τον κωδικό αριθμό των ιδιοκτησιών την αρίθμηση των κορυφών των ιδιοκτησιών καθώς και αυτή των τομών των ρυμοτομικών γραμμών, καθώς και κάθε άλλο απαραίτητο στοιχείο για τη σύνταξη του διαγράμματος. Ο πίνακας εφαρμογής περιλαμβάνει το εμβαδόν κάθε ιδιοκτησίας, τα στοιχεία των ιδιοκτητών της και το ποσοστό συμμετοχής, το ρυμοτομούμενο τμήμα και το απομένον εμβαδόν, τον όγκο κτισμάτων ή άλλων συστατικών των ρυμοτομούμενων τμημάτων, τα στοιχεία του τμήματος που αφαιρείται ως εισφορά γης και κάθε άλλο στοιχείο αναγκαίο για την εφαρμογή του νόμου. (Βλ. παράρτημα)

3.3 Η τεχνική διάσταση της Πράξης Εφαρμογής σύμφωνα με τον Ν. 1337/83 και τον 2508/1997

3.3.1 Πεδίο Εφαρμογής

Σε αντιδιαστολή με το Ν.Δ. του 1923 η Πράξη Εφαρμογής αφορά κυρίως νέες πολεοδομικές αναπτύξεις, δηλαδή επεκτάσεις του εγκεκριμένου Σχεδίου Πόλεως ή οικισμών που υπάρχουν πριν το 1923, αλλά στερούνται Σχεδίου. Επίσης ρυθμίζει την εφαρμογή των Σχεδίων Πόλεως κατά τη δημιουργία νέων οικιστικών συνόλων, καθώς και την ένταξη ή επέκταση οικισμών αυθαιρέτων κτισμάτων ή άλλων μεταγενέστερων του 1923 που δεν διαθέτουν εγκεκριμένο σχέδιο.

Γενικά η Πράξη Εφαρμογής πραγματοποιείται μόνο σε περιοχές που εντάχθηκαν στο Σχέδιο Πόλεως με τον Ν. 1337/83 και όχι σε παλιά ρυμοτομικά Σχέδια Πόλεως που διέπονται από το καθεστώς του Νομοθετικού Διατάγματος του 1923.

Ωστόσο, είναι δυνατή η σύνταξη Πράξης Εφαρμογής για περιοχές εντός του εγκεκριμένου σχεδίου, με ορισμένες προϋποθέσεις. Συγκεκριμένα, οι πολεοδομικά προβληματικές περιοχές ή οι περιοχές στις οποίες δεν έχει εφαρμοστεί το Σχέδιο Πόλεως στο μεγαλύτερο μέρος του μέχρι την 13/6/1997

μπορούν να ενταχθούν στο νέο πολεοδομικό καθεστώς μετά από εμπειριστατωμένη πρόταση από το Ρυμοτομικό Σχέδιο, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης, εφόσον πρόκειται για αγροτικούς οικισμούς, η οποία εγκρίνεται και από την Πολεοδομική Μελέτη. Ο νέος οικιστικός Νόμος 2508/97 δίνει τη δυνατότητα στους Δήμους και τις Κοινότητες να επιβάλλουν ειδική εισφορά σε χρήμα στα ακίνητα μιας πολεοδομικής ενότητας, αντί του αναλογισμού της αποζημίωσης, για την εξασφάλιση σημαντικών κοινοχρήστων χώρων που αποτελούν λειτουργικά στοιχεία της πόλης σε παλιά Σχέδια Πόλεως.

Σ' αυτό το σημείο πρέπει να τονιστεί ότι η Πράξη Εφαρμογής, όπως προαναφέρθηκε, αποτελεί το τελικό τμήμα του Πολεοδομικού Σχεδιασμού μιας περιοχής, ο οποίος πραγματοποιείται με κανονιστικούς όρους δόμησης. Έτσι, για τα άλλα δύο συστήματα πολεοδομικών επεμβάσεων, που εισάγονται με τον Ν.947/79, δηλαδή την Ενεργό Πολεοδομία και τον αστικό αναδασμό, δεν συντάσσεται Πράξη Εφαρμογής.⁵⁶ Πρέπει επίσης να αναφερθεί ότι τόσο η Ενεργός Πολεοδομία, όσο και ο Αστικός αναδασμός ελάχιστα έχουν εφαρμοστεί στη χώρα μας. Αντίθετα, οι κανονιστικοί όροι δόμησης αποτέλεσαν τον κύριο τρόπο πολεοδομικής παρέμβασης.

Η Πράξη Εφαρμογής σύμφωνα με τον Ν. 1337/83, αφορά περιοχές κύριας κατοικίας που εντάσσονται στο Σχέδιο Πόλεως, ή άλλων χρήσεων, κυρίως βιομηχανικές και τουριστικές. Η πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας ρυθμίζεται με το Προεδρικό Διάταγμα 16/30.8.1985 και το Ν. 2242/1994, ενώ αντίστοιχα οι οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων με το Προεδρικό Διάταγμα 20/30.8.1985 με ειδικές διατάξεις για τις εισφορές γης.

Μετά την ημερομηνία δημοσίευσης του νέου οικιστικού νόμου, δηλαδή τη 13.6.1997, ο Νόμος 1337/83 ισχύει μόνο σε περιοχές που έχουν εγκριθεί οι Πολεοδομικές Μελέτες, καθώς και σε περιοχές που προβλέπονται να οικοδομηθούν με βάση ήδη εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ή προβλεπόμενα Σχέδια για τα οποία έχει δημοσιευτεί απόφαση του Υπουργού για τη κίνηση της διαδικασίας σύνταξής τους. Όσον αφορά τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, αυτοί υπάγονται στον νέο οικιστικό νόμο μόνο εφόσον η προκήρυξη ανάθεσης της μελέτης πολεοδόμησης πραγματοποιείται μετά την 13.6.1997. Η υπαγωγή παλαιότερων μελετών στο νέο οικιστικό νόμο είναι δυνατή

⁵⁶ Σύμφωνα με τα άρθρα 10 του Ν. 1337/83 και τα άρθρα 23, 25-34 και 35-50 του Ν. 947/79

μετά από πρόταση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και σχετική απόφαση του αρμόδιου, για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, φορέα⁵⁷. Επίσης ισχύει για όλες τις ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων, εκτός από εκείνες των υφιστάμενων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων.

3.3.2 Μηχανισμός Εφαρμογής

3.3.2.1 Η πολεοδομική ενότητα

Οι επεκτάσεις των Σχεδίων Πόλεων και οι εντάξεις άλλων περιοχών πραγματοποιούνται κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι ο χαρακτηρισμός της αντίστοιχης περιοχής ως οικιστική. Μια τέτοια περιοχή είναι αυτή που η θέση, η φυσική διαμόρφωση και οι συνθήκες που επικρατούν την καθιστούν κατάλληλη για ανοικοδόμηση, οργανωμένη διαβίωση, κοινωνική ζωή και παραγωγική δραστηριότητα. Στην οικιστική περιοχή δεν μπορούν να περιληφθούν εκτάσεις που υπάγονται σε νομοθετικά καθεστώτα που αποκλείουν την οικιστική τους εκμετάλλευση, όπως οι αρχαιολογικοί χώροι, τα δάση, και οι περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Επιπλέον, οι επεκτάσεις σε περιοχές προοριζόμενες για γεωργική εκμετάλλευση πρέπει να διερευνώνται σε συνδυασμό με τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους.⁵⁸

Οι επεκτάσεις των Σχεδίων Πόλεως πραγματοποιούνται σε πυκνοδομημένες περιοχές καθώς και σε αραιοδομημένες ή αδόμητες που μαζί με τις πρώτες ολοκληρώνουν μία ή περισσότερες πολεοδομικές ενότητες που είναι οργανικά συνδεδεμένες με το Πολεοδομικό Σχέδιο της πόλης ή του οικισμού.⁵⁹ Παράλληλα, δεν αποκλείεται η επέκταση σε αραιοδομημένες ή αδόμητες περιοχές όταν αυτές είναι απαραίτητες για την ικανοποίηση των αναγκών ανάπτυξης των πόλεων.⁶⁰

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του Ν. 1337/83, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο αναγνωρίζει τα όρια των πολεοδομικών ενότητων, στις οποίες αναφέρεται η Πολεοδομική Μελέτη. Σε κάθε περίπτωση, είναι δυνατή η αναφορά σε τμήματα της περιοχής, που ωστόσο θα αποτελούν πολεοδομικές ενότητες, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις. Η αντίληψη αυτή διατηρείται και στην εφαρμογή της

⁵⁷ Δηλαδή τα κατά τόπους πολεοδομικά γραφεία, ή τις τεχνικές υπηρεσίες των Δήμων, το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. ή ακόμα και τους Οργανισμούς Ρυθμιστικών Σχεδίων Αθήνας και Θεσ/νίκης

⁵⁸ Χορομίδης : «Το δίκαιο της Ρυμοτομίας και του Πολεοδομικού Σχεδιασμού»

⁵⁹ Άρθρο 1 του Ν. 1337/83

⁶⁰ Άρθρο 4 του Ν. 1685/87

πολεοδομικής μελέτης που επιτυγχάνεται με την Πράξη Εφαρμογής, η οποία είναι ενιαία για όλη την περιοχή ή συντάσσεται κατά πολεοδομικές ενότητες.⁶¹ Στο πλαίσιο αυτό η πολεοδομική ενότητα έχει μεγάλη σημασία διότι καθορίζει την εισφορά σε γη και χρήμα που εξαρτάται από το συνολικό μέγεθος των ακινήτων κάθε ιδιοκτήτη εντός της πολεοδομικής ενότητας.

3.2.2.2 Διαχωρισμός πυκνοδομημένων, αραιοδομημένων περιοχών

(Για Πράξεις Εφαρμογής μέχρι τη 13/6/1997)

Ο Νόμος 1337/83 διακρίνει τα τμήματα μιας οικιστικής περιοχής σε πυκνοδομημένα ή αραιοδομημένα και αδόμητα και ορίζει αντίστοιχα διαφορετικούς μηχανισμούς εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης. Αντίθετα ο 2508/1997 έχει καταργήσει αυτή τη διαφοροποίηση με βάση την πυκνότητα της δόμησης που δεν αντιμετώπιζε τους ιδιοκτήτες με πνεύμα κοινωνικής δικαιοσύνης και ισότητας. Επομένως, η ισχύς αυτής της διάταξης περιορίζεται στις Πράξεις Εφαρμογής που έχουν εγκριθεί με τον Ν. 1337/83 και εκκρεμεί η εφαρμογή τους μέχρι την 13/6/1997. Η διαφοροποίηση αυτή ισχύει μόνο για τις επεκτάσεις του Σχεδίου Πόλεως σε περιοχές κύριας κατοικίας και δεν αφορά τους παραθεριστικούς και αγροτικούς οικισμούς.

Ο χαρακτηρισμός μιας περιοχής ως πυκνοδομημένης ή αραιοδομημένης και αδόμητης έχει ιδιαίτερη σημασία διότι καθορίζει τον τρόπο εφαρμογής του Ρυμοτομικού Σχεδίου. Συγκεκριμένα, οι πυκνοδομημένες περιοχές υπάγονται στο καθεστώς του Νομοθετικού Διατάγματος του 1923 και για την εφαρμογή του σχεδίου συντάσσονται οι πράξεις προσκύρωσης, τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης. Αντίθετα, οι αραιοδομημένες περιοχές συνεισφέρουν σε γη και χρήμα σύμφωνα με τον Ν. 1337/83. Σ' αυτό το σημείο θα πρέπει να επισημανθεί ότι οι ιδιοκτησίες που υπερβαίνουν τα 500 τ.μ. οφείλουν εισφορά σε γη ανεξάρτητα αν βρίσκονται σε πυκνοδομημένη περιοχή.

Ο χαρακτηρισμός μιας περιοχής ως πυκνοδομημένης πραγματοποιείται, σύμφωνα με το Προεδρικό Διάταγμα 24.8/8.9.83, από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή τα μεταγενέστερα στάδια πολεοδομικής επέμβασης, αν είχε γίνει σφάλμα στην αρχική οριοθέτηση. Οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού μιας περιοχής

⁶¹ Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι είναι δυνατή και η σύνταξη μεμονωμένης Πράξης Εφαρμογής για πλεονά οικοδομικού τετραγώνου σε εξαιρετικές περιπτώσεις ενώ θα πρέπει να συντρέχουν ορισμένες προϋποθέσεις. Σύμφωνα με το πνεύμα της Νομοθεσίας η μεμονωμένη αυτή Πράξη θα πρέπει να είναι η εξαίρεση, ενώ ο κανόνας αφορά τη συνολική αντιμετώπιση της υπό ένταξη περιοχής

ως πυκνοδομημένης δεν υποδεικνύουν μία μόνο οριογραμμή που περικλείει την περιοχή αλλά πολλές.⁶²

Μια περιοχή χαρακτηρίζεται ως πυκνοδομημένη όταν συντρέχουν αθροιστικά οι παρακάτω προϋποθέσεις :

α. Το ελάχιστο ποσοστό των δομημένων ιδιοκτησιών της περιοχής να ανέρχεται στο 50%

β. Το ποσοστό των κτιρίων κύριας κατοικίας των δομημένων ιδιοκτησιών να είναι τουλάχιστον 70%⁶³

γ. Η ύπαρξη τουλάχιστον πενήντα κτιρίων με ελάχιστο εμβαδόν 40 τ.μ.

Μια περιοχή χαρακτηρίζεται πυκνοδομημένη με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Εάν δεν υπάρξει τέτοιος χαρακτηρισμός, τότε η περιοχή θεωρείται αραιοδομημένη ή αδόμητη.

Ωστόσο, είναι δυνατή η εξαίρεση μιας πυκνοδομημένης περιοχής και η υπαγωγή της στη διαδικασία της εισφοράς σε γη μετά από αίτημα του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, το οποίο μπορεί να επιλέξει μεταξύ των δύο διαδικασιών, και εγκρίνεται με το Προεδρικό Διάταγμα που αφορά την πολεοδομική μελέτη. Θα πρέπει να τονιστεί ότι οι πυκνοδομημένες περιοχές δεν έχουν υποχρέωση εισφοράς σε χρήμα.

Στη γενική περίπτωση που ισχύει η διαφοροποίηση των πυκνοδομημένων και αραιοδομημένων περιοχών, όσον αφορά τον τρόπο εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης, συντάσσεται μια σύνθετη Πράξη Εφαρμογής που περιλαμβάνει όλες τις πράξεις αναλογισμού καθώς και τις εισφορές σε γη και χρήμα.

3.3.2.3 Νέες δυνατότητες αρτιότητας και τακτοποίησης οικοπέδων

Ο μηχανισμός της Πράξης Εφαρμογής περιλαμβάνει νέες δυνατότητες για την πληρέστερη οικοδομική εκμετάλλευση των ακινήτων και τη δημιουργία άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων.

Η αρτιότητα και οι όροι δόμησης κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση διαμορφώνονται από την πολεοδομική μελέτη, σύμφωνα με το άρθρο 7 § 5 του Ν. 1337/83. Ενώ όμως το παλιό καθεστώς του διατάγματος του '23 δεν επιτρέπει την δημιουργία νέων κατά παρέκκλιση οικοπέδων, αυτή είναι δυνατή με την Πράξη Εφαρμογής για τα οικόπεδα που προκύπτουν από τις εισφορές σε γη.

⁶² Ρωμαλιάδης Α. : «Εφαρμογή των Σχεδίων Πόλεων»

⁶³ Όσον αφορά τον προσδιορισμό της κύριας κατοικίας δεν γίνεται διάκριση σε γενική και αμιγής.

Παράλληλα διευρύνονται οι δυνατότητες τακτοποίησης και προσκύρωσης των οικοπέδων ώστε να καταστούν οικοδομήσιμα. Έτσι, εκτός από τις δυνατότητες που περιγράφονται στο προηγούμενο κεφάλαιο, είναι εφικτή η ανταλλαγή ιδιοκτησιών, η μετακίνηση τους σε άλλη θέση και η μεταβολή της μορφής των εδαφικών τμημάτων που προέρχονται από εισφορές σε γη.

Στο πλαίσιο αυτό είναι δυνατή η ανταλλαγή ενός αρτίου οικοπέδου με άλλο ίσης αξίας, ή ιδανικά μερίδια οικοπέδων ή τμήματα διαιρεμένης ιδιοκτησίας κατά τα πρότυπα της οριζόντιας ή κάθετης συνιδιοκτησίας, αντί της απαλλοτρίωσης και η μεταφορά μιας ρυμοτομούμενης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο που σχηματίζεται από τις εισφορές σε γη σε άλλη θέση που μπορεί να βρίσκεται στην ίδια ή σε διαφορετική πολεοδομική ενότητα, που περιλαμβάνεται όμως στο ίδιο διάταγμα ρυμοτομίας της περιοχής.⁶⁴

Συγκεκριμένα, οι νέες δυνατότητες στην τακτοποίηση ιδιοκτησιών αφορούν τη μεταβολή της θέσης, του σχήματος αλλά όχι και του μεγέθους ή των διαστάσεων του οικοπέδου. Οι νέες ρυθμίσεις στοχεύουν στην διευκόλυνση της διαρρύθμισης των ιδιοκτησιών ώστε να καταστούν άρτιες και οικοδομήσιμες καθώς και στην αποφυγή της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για τα τμήματα που καταλαμβάνουν οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι. Εάν όμως η τελευταία αυτή περίπτωση δεν καταστεί εφικτή, ο ιδιοκτήτης αποζημιώνεται σύμφωνα με την τιμή που ορίζουν τα τακτικά δικαστήρια. Οι λοιπές τακτοποιήσεις για την απόκτηση του ελάχιστου εμβαδού ή προσώπου περιγράφονται στο προηγούμενο κεφάλαιο και δεν διαφέρουν από αυτές που πραγματοποιούνται με τον παλιότερο μηχανισμό εφαρμογής του Σχεδίου Πόλεως.

Σε κάθε περίπτωση είναι απαραίτητη η διευθέτηση των εισφορών γης ώστε να είναι πολεοδομικά αξιοποιήσιμες⁶⁵, η οποία επιτυγχάνεται με τη συνένωση τους σε άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα. Η συνένωση είναι δυνατή με τη μετακίνηση των εισφορών σε άλλη θέση και τη μεταβολή του σχήματος, του

⁶⁴ Σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 1337/83 και τον Ν. 1647 για τον Οργανισμό Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ) είναι δυνατή η χρησιμοποίηση της περίσσειας εισφοράς γης κάθε πολεοδομικής ενότητας για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ' ολοκλήρου ή κατά μεγαλύτερο ποσοστό από των νόμιμων υποχρεώσεων τους για τη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, στα πλαίσια του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του ίδιου Δήμου ή Κοινότητας.

⁶⁵ Ένα εδαφικό τμήμα θεωρείται πολεοδομικά αξιοποιήσιμο στις παρακάτω περιπτώσεις :

α. Όταν αποτελεί άρτιο οικόπεδο κατά τον κανόνα, ή κατά την παρέκκλιση αν προβλέπεται στην πολεοδομική μελέτη.
β. Όταν δημιουργεί άρτιο οικόπεδο με άλλο εδαφικό τμήμα, που προέρχεται από εισφορά άλλου οικοπέδου κατά τα παραπάνω
γ. Όταν είναι εφικτή η χρησιμοποίησή του για να καλυφθεί η διαφορά σε γη σε οικόπεδο που ρυμοτομείται περισσότερο της νόμιμης υποχρέωσης του. (Ρωμαλιάδης 1987)

μεγέθους και των διαστάσεων των τμημάτων. Όταν η τακτοποίηση της εισφοράς γης κατά την παραπάνω έννοια, δεν είναι εφικτή, μετατρέπεται σε χρήμα.

Κατά την Πράξη Εφαρμογής μεταβάλλονται τα εμπράγματα δικαιώματα, δηλαδή η κυριότητα, η νομή, η δουλεία και η υποθήκη, διότι αλλάζει ο ιδιοκτήτης των εδαφικών τμημάτων. Συγκεκριμένα, η κυριότητα όλων των τμημάτων που προέρχονται από την εισφορά σε γη ή άλλη παραχώρηση οικοπέδων χωρίς αποζημίωση, που χρησιμοποιείται για τους προαναφερθέντες σκοπούς, αποκτάται προοτυπώς με την μεταγραφή της Πράξης Εφαρμογής, η οποία διενεργείται με ευθύνη και δαπάνη του οικείου Ο.Τ.Α. Στις περιπτώσεις που απαιτείται η καταβολή αποζημίωσης ο Ν. 1337/83 παραπέμπει στο Ν.Δ. 17-7-1923 που ορίζει τη μεταβίβαση της κυριότητας μετά τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσης. Σ' αυτό το σημείο θα πρέπει να διευκρινιστεί ότι όταν η ρυμοτόμηση του ακινήτου υπερβαίνει την οφειλόμενη εισφορά σε γη, η απόκτηση της κυριότητας πραγματοποιείται μετά την καταβολή της αποζημίωσης για το επιπλέον τμήμα, χωρίς την οποία δεν είναι δυνατή η εκμετάλλευση της εισφοράς. Η μεταβολή της κυριότητας κατά τις προσκυρώσεις ή τακτοποιήσεις μεταξύ των ιδιοκτησιών πραγματοποιείται μετά την καταβολή της σχετικής αποζημίωσης, ενώ η μεταγραφή της διενεργείται με δαπάνη των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών μετά την κύρωση της Πράξης. (Χριστοφιλόπουλος 1997).

Αν ο νομέας ή κάτοχος του ακινήτου που του αφαιρείται με την Πράξη Εφαρμογής, αρνηθεί να το παραδώσει μέσα σε προθεσμία 15 ημερών από την λήψη της έγγραφης πρόσκλησης της διοίκησης, αποβάλλεται με απόφαση του Μονομελούς Δικαστηρίου μέσω της διαδικασίας των ασφαλιστικών μέτρων. Η διαδικασία αποβολής διενεργείται μετά από αίτηση των ενδιαφερομένων.

Παράλληλα, κατά την μεταβολή του ακινήτου μέσω της Πράξης Εφαρμογής, αποσβέννυνται τα εμπράγματα δικαιώματα τρίτων που υφίστανται στα μεταβαλλόμενα ακίνητα, σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 1337/83.

Όσον αφορά τις πραγματικές δουλείες, αυτές αποσβέννυνται σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 947/79, χωρίς αποζημίωση παρόλο που η πραγματική δουλεία θεωρείται «αυθύπαρκτη εξουσία χρήσης και κάρπωσης και συνεπώς εμπράγματο δικαίωμα» και σύμφωνα με το άρθρο 17 του συντάγματος όπου «ως ιδιοκτησία νοείται εκτός από την κυριότητα και κάθε συμπαρομαρτούσα σ' αυτή νόμιμη εξουσία. (Χορομίδης :1994)

Οι προσωπικές δουλείες και υποθήκες κατά την Π.Ε.⁶⁶ μεταφέρονται στο νέο ακίνητο του αρχικού ιδιοκτήτη, που προκύπτει μετά την τακτοποίηση, ενώ εάν πρόκειται για προσκύρωση μετατρέπονται σε ενοχική αξίωση επί της αποζημίωσης ή σε προσωπική απαίτηση κατά του αρχικού ιδιοκτήτη. (Χριστοφιλόπουλος 1997)

Κατά την μεταβολή της θέσης των ιδιοκτησιών προκύπτει το θέμα των συστατικών που πρέπει να αποζημιωθούν από τον οικείο Ο.Τ.Α. Ως συστατικά θεωρούνται «τα δέντρα, οι φυτείες, οι μανδρότοιχοι, τα συρματοπλέγματα, τα φρεάτια και οι λοιπές εγκαταστάσεις και κατασκευές νομίμως υφιστάμενες⁶⁷ σε ιδιοκτησίες που με την Πράξη Εφαρμογής μεταβάλλουν ιδιοκτήτη»⁶⁸.

Το ποσό της αποζημίωσης καθορίζεται από την επιτροπή του Π.Α. 5/1986 μέχρι την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής και καταβάλλεται στον δικαιούχο από τον Ο.Τ.Α., ενώ σε περίπτωση διαφωνίας για την τιμή της αποζημίωσης αποφαινεται το αρμόδιο δικαστήριο.

Πρέπει να σημειωθεί ότι δεν τίθεται κάποια προθεσμία που να υποχρεώνει τον Ο.Τ.Α. να καταβάλλει την αποζημίωση μετά την μεταγραφή της Πράξης, διότι είναι δυνατή η στέρηση του ακινήτου. Η μόνη συνέπεια είναι ο ετήσιος τόκος υπερημερίας 6% που συχνά αγνοείται από τον Ο.Τ.Α.

Επίσης, δεν ξεκαθαρίζεται από την σχετική νομοθεσία αν στα παραπάνω συστατικά περιλαμβάνονται και οικοδομές. Στην περίπτωση αυτή η εισφορά θεωρείται επιζήμια για την ιδιοκτησία και θα πρέπει να αποσπαστεί από κάποιο άλλο αδόμητο τμήμα της. Όταν όμως αυτό δεν είναι εφικτό προβλέπεται η μετατροπή της σε χρήμα ή η δικαστική συντέλεση της απαλλοτρίωσης για την οικοδομή.⁶⁹

3.3.2.4 Η εισφορά σε γη

3.3.2.4.1 Γενικά

Η συμμετοχή των ιδιοκτητών στην πολεοδόμηση της περιοχής τους κατοχυρώνεται από το άρθρο 24 του Συντάγματος. Ο χαρακτηρισμός μιας περιοχής ως οικιστικής έχει ως αποτέλεσμα την μετατροπή των αγροτεμαχίων σε

⁶⁶ Όταν η εφαρμογή του σχεδίου γίνεται με τη διαδικασία του διατάγματος 17-7-1923, ο καθορισμός των εμπράγματων δικαιωμάτων πραγματοποιείται με τους τρόπους που περιγράφονται στο προηγούμενο κεφάλαιο.

⁶⁷ Οι αυθαίρετες οικοδομές και άλλες εγκαταστάσεις δεν αποζημιώνονται.

⁶⁸ § 7 άρθρου 12 Νομοθετικού Διατάγματος 797/71

⁶⁹ Η δικαστική συντέλεση της απαλλοτρίωσης πραγματοποιείται όπως στις περιοχές που υπάγονται στο Ν.Α. του '23.

οικόπεδα, την βελτίωση των όρων δόμησης και την κατασκευή της απαραίτητης υποδομής.

Επίσης σημαντική απόρροια αυτού του χαρακτηρισμού είναι η δημιουργία υπεραξίας στο ακίνητο που ένα μέρος της θα πρέπει να διατεθεί για την χρηματική υποστήριξη των κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων του σχεδίου. Δεν είναι δίκαιο να μεγαλώνει ταχύρυθμα η αξία της ιδιοκτησίας χωρίς την παραμικρή θυσία από τον ιδιοκτήτη της ενώ το κοινωνικό σύνολο υποβάλλεται σε τεράστιες κοινωνικές δαπάνες για τον εξοπλισμό της περιοχής με την απαραίτητη υποδομή.⁷⁰

3.3.2.4.2 Το ύψος της εισφοράς σε γη

Οι νέες πολεοδομικές διατάξεις καθορίζουν το αντάλλαγμα της ιδιοκτησίας για την ένταξη της στο Σχέδιο Πόλεως και τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων. Ο συνταγματικός νομοθέτης αξιώνει την κοινωνική συνεισφορά της ιδιοκτησίας ώστε να αντισταθμίσει την ωφέλεια της. Στο ίδιο πνεύμα βρίσκονται και οι νόμοι Ν. 947/79 και 1337/83 καθώς και ο νέος οικιστικός Νόμος, και διαφέρουν μόνο στα ποσοστά εισφοράς σε γη και στα κριτήρια υπολογισμού της.⁷¹ Συγκεκριμένα, ο Ν. 947/79 ορίζει την εισφορά σε γη σε ποσοστό 30 έως 40% του εμβαδού του οικοπέδου και σε χρήμα το 15% της αξίας της γης που απομένει στον ιδιοκτήτη. Ο παραπάνω προσδιορισμός της εισφοράς εμπίπτει στα συνταγματικά πλαίσια και δεν υπερβαίνει τα εύλογα όρια αφαίρεσης γης για την κατασκευή των κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων, με πολεοδομικά κριτήρια, διότι οι ιδιοκτήτες αποκομίζουν τεράστια οφέλη από τη οικοπεδοποίηση των αγροτεμαχίων τους. (ΣτΕ 1525-41/81) Ο Ν. 1337/83 και ο νέος οικιστικός Νόμος θεσπίζουν ένα κλιμακούμενο ποσοστό εισφοράς, που είναι συνολικά υψηλότερο για τις μεγάλες

⁷⁰ Τέτοια παραδείγματα επισυνάπτει ο Αραβαντινός Α. στο βιβλίο του Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Στο ένατο κεφάλαιο του βιβλίου περιγράφεται τρόπος επέκτασης του σχεδίου, που ήταν ιδιαίτερα επικερδής και αποτελούσε άριστη επένδυση. Έτσι επιχειρηματίες στη δεκαετία του 1960 αγόραζαν μια αγροτική έκταση εκτός σχεδίου την τεμάχιζαν σε αγροτεμάχια αμφιβόλου αρτιότητας και δημιουργούσαν υποτυπώδη υποδομή, κυρίως στενούς χωματόδρομους ή με τσιμέντο. Στη συνέχεια πουλούσαν το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης σε φτωχούς ανθρώπους, οι οποίοι διαμόρφωναν μια ισχυρή ομάδα πίεσης για την υπαγωγή τους στο σχέδιο πόλης ώστε να μπορέσουν να οικοδομηθούν οι ιδιοκτησίες τους. Ο οικείος Ο.Τ.Α. σιγήτως συνηγορούσε υπέρ της ένταξης, για εκλογικούς λόγους και η περιοχή εντασσόταν στο σχέδιο ενώ εξοπλιζόταν και με τα απαραίτητα έργα από τους οργανισμούς κοινής ωφέλειας. Με την ένταξη της περιοχής οι αρχικοί επενδυτές πουλούσαν και το υπόλοιπο τμήμα της έκτασης σε πολύ μεγαλύτερη τιμή εφόσον τώρα είχε ενταχθεί στο Σχέδιο Πόλεως. Η διαδικασία αυτή εξασφάλιζε των δεκαπλασιασμό του κεφαλαίου σε ελάχιστα χρόνια και τον εκατοπλασιασμό του σε μια εικοσαετία.

⁷¹ Χριστοφιλόπουλος Α. : «Το νέο θεσμικό πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού»

ιδιοκτησίες θέτοντας ένα κοινωνικό κριτήριο που «αναιρεί την πλασματική τυπική ανισότητα του νόμου»⁷².

3.3.2.4.3 Η κλιμάκωση της εισφοράς σε γη

3.3.2.4.3.1 Η πολεοδομική ανάπτυξη

Ο Ν. 1337/83 αναφερόμενος στην πολεοδομική ανάπτυξη, περιλαμβάνει την ίδρυση, ένταξη ή επέκταση εγκεκριμένου Σχεδίου ή οικισμού προϋπάρχοντος του 1923, καθώς και τη δημιουργία νέων οικισμών και την ένταξη τους σε υφιστάμενο Σχέδιο Πόλεως. Η κλίμακα υπολογισμού της εισφοράς σε γη είναι ανάλογη με το μέγεθος της ιδιοκτησίας με αποτέλεσμα να επιβαρύνονται περισσότερο οι μεγάλες ιδιοκτησίες⁷³ :

1. Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 τ.μ. ποσοστό 10%
2. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τ.μ. και μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 20%
3. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. και μέχρι 1000 τ.μ., ποσοστό 30%
4. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1000 τ.μ. και μέχρι 2.000 τ.μ. ποσοστό ιδιοκτησίας 40%
5. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 τ.μ. ποσοστό 50%, με την επιφύλαξη της περίπτωσης (6).
6. Για αυτοτελής ιδιοκτησίες που ανήκουν σε ένα ιδιοκτήτη, και είναι μεγαλύτερες των 10.000 τ.μ., ή εφαρμόζεται συνιδιοκτησία με μερίδια μεγαλύτερα των 10.000 τ.μ. για το τμήμα τους μετά τα 10.000 τ.μ., ποσοστό 60%⁷⁴

Δεν πρέπει να παραληφθεί ο Νόμος 2145/93 που μείωσε τις εισφορές σε γη των μεγάλων ιδιοκτησιών. Έτσι, η παραπάνω κατηγορία (4) έχει εισφορά 35%, ενώ οι (5) και (6) ενσωματώνονται σε μία κατηγορία που αφορά το τμήμα της ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 τ.μ. και έχουν εισφορά μόνο 40%. Ακόμα και οι αυτοτελείς ιδιοκτησίες με εμβαδόν άνω των δέκα στρεμμάτων έχουν εισφορά 40% για το αντίστοιχο τμήμα τους. Όπως είναι φανερό η παραπάνω μείωση των εισφορών ήταν ιδιαίτερα ευνοϊκή ρύθμιση για τις μεγάλες ιδιοκτησίες που

⁷² Χορομίδης : «Το δίκαιο της Ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού»

⁷³ Χριστοφιλόπουλος Λ. «Πράξη Εφαρμογής Πολεοδομικής Μελέτης»

⁷⁴ Φούντας Γρ. «Ο νέος οικιστικός Νόμος 1997»

επιβαρύνθηκαν με μικρότερες εισφορές. Θα πρέπει, ωστόσο, να επισημανθεί ότι η ρύθμιση αυτή κάθε άλλο παρά ευνοϊκή ήταν για την εφαρμογή του σχεδίου.

Οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας, στη Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγας και στο Υπουργείο Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, όταν συμμετέχουν στην εφαρμογή στεγαστικών προγραμμάτων, η εισφορά γης καθορίζεται σύμφωνα με τα παραπάνω για το τμήμα της ιδιοκτησίας μέχρι 2.000 τ.μ., ενώ για τα υπόλοιπα μέτρα το ποσοστό είναι 40%.

Επίσης, σύμφωνα με την ξ 4 του άρθρου 12 του Νόμου «περί οργανισμού κτηματολογίου και χαρτογραφήσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ) και άλλες σχετικές διατάξεις» οι ιδιοκτησίες που παραχωρήθηκαν σε πρόσφυγες για αγροτική αποκατάσταση από την Επιτροπή Αποκατάστασης προσφύγων ή σύμφωνα με την αγροτική νομοθεσία και ανήκουν στον αρχικό δικαιούχο, ή στη σύζυγο του, ή στα παιδιά ή στους συζύγους των ή τέλους στα αδέρφια, επιβαρύνονται για τα πρώτα 2.000 τ.μ. σε εισφορά γης που είναι μισή από την κανονική. Δηλαδή π.χ. για τα πρώτα 0-250 τ.μ. θα καταβάλουν 5% εισφορά σε γη αντί για 10%. Από τα 2.000 τ.μ. και άνω η εισφορά γης είναι αυτή που ορίζεται στις περιπτώσεις (5) και (6).

Ο Ν. 1337/83, όπως αναφέρθηκε στην προηγούμενη ενότητα διαχωρίζει την περιοχή επέκτασης σε πυκνοδομημένα και αραιοδομημένα τμήματα. Ο διαχωρισμός αυτός καταργείται με τον Ν.2508/97 και επομένως η παραπάνω κλιμάκωση των εισφορών ισχύει για όλη την περιοχή.

Παράδειγμα 1 : Υπολογισμός εισφοράς σε γη για αυτοτελή ιδιοκτησία 2.865 τ.μ. σε επέκταση Σχεδίου Πόλεως

Για τα πρώτα 250 τ.μ. οφείλονται 25 τ.μ.

Για τα επόμενα 250 τ.μ. οφείλονται 50 τ.μ.

Για τα επόμενα 500 τ.μ. οφείλονται 150 τ.μ.

Για τα επόμενα 1000 τ.μ. οφείλονται 400 τ.μ.

και τέλος για τα 865 τ.μ. οφείλονται 432.5 τ.μ.

Το άθροισμα όλων των παραπάνω οφειλών είναι ίσο με τη συνολική εισφορά σε γη που ανέρχεται σε 1057,5 τ.μ.

Παράδειγμα 2 : Υπολογισμός της εισφοράς σε γη σε περιοχή επεκτάσεων για στεγαστικό πρόγραμμα σε ιδιοκτησία του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) εμβαδού 6.000 τ.μ.

Για το τμήμα μέχρι τα 2.000 τ.μ. η εισφορά γης υπολογίζεται όπως και στο πρώτο παράδειγμα με αποτέλεσμα να οφείλονται 625 τ.μ. Για τα υπόλοιπα 4.000 τ.μ. η εισφορά είναι 40% δηλαδή 1600 τ.μ. Δηλαδή το σύνολο της εισφοράς είναι 2225 τ.μ. Αν η ιδιοκτησία δεν ανήκε στον Ο.Ε.Κ. αλλά σε ιδιώτη η εισφορά για τα 4.000 μέτρα θα ανερχόταν σε ποσοστό 50%, δηλαδή 2.000 τ.μ. και η συνολική εισφορά θα ήταν 2.625 τ.μ.

Παράδειγμα 3 : Υπολογισμός της εισφοράς σε γη σε περιοχή επεκτάσεων σε ιδιοκτησία 4.000 τ.μ. που παραχωρήθηκε από την αγροτική νομοθεσία και ανήκει στον αρχικό δικαιούχο.

Για τα πρώτα 2.000 τ.μ. η εισφορά γης είναι μισή από την κανονική. Δηλαδή : Για τα πρώτα 250 τ.μ. ποσοστό 5% ή 12,5 τ.μ.

Για τα επόμενα 250 τ.μ. ποσοστό 10% ή 25 τ.μ.

Για τα επόμενα 500 τ.μ. ποσοστό 15% ή 75 τ.μ.

Για τα επόμενα 1000 τ.μ. ποσοστό 20% ή 200 τ.μ.

Για τα επόμενα 2000 τ.μ. ποσοστό 50% (κανονικά και όχι το μισό) ή 1000 τ.μ. Η συνολική εισφορά σε γη θα είναι το άθροισμα των παραπάνω μέτρων δηλαδή 1312,5 τ.μ. Αν η ιδιοκτησία είχε πουληθεί σε άλλο δικαιούχο, που δεν ανήκει στους συγγενείς που περιγράφονται στον νόμο, η εισφορά γης θα ανερχόταν σε 1625 τ.μ.

Ο Ν.2508/97 διατηρεί την ίδια κλίμακα εισφορών για περιοχές πολεοδομικής ανάπτυξης και η μόνη εξαίρεση που προβλέπει είναι για ιδιαίτερες χρήσεις που αναφέρονται στα άρθρα 5, 6 και 7 του Π.Δ. 23/2/1987. Οι χρήσεις αυτές είναι η μη οχλούσα και οχλούσα βιομηχανία και βιοτεχνία, το βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο και το χονδρεμπόριο. Η ίδια κλιμάκωση διατηρείται και στις Ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων. Η κλίμακα των εισφορών για αυτές τις χρήσεις διαμορφώνεται ως εξής :

1. Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 1000τ.μ. ποσοστό 20%
2. Για τμήμα ιδιοκτησίας από 1000 έως 4.000 μέτρα ποσοστό 30%
3. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. ποσοστό 40%

Η υπαγωγή των παραπάνω χρήσεων διατηρείται στη γενική κλιμάκωση των εισφορών γης σε όσες πολεοδομικές μελέτες έχουν εγκριθεί πριν την 12.4.1995

και για τις οποίες υπάρχει γνωμοδότηση του Δημοτικού ή Κοινοτικού συμβουλίου.

Παράδειγμα 4 : Υπολογισμός εισφοράς σε γη ιδιοκτησίας 7500 τ.μ. που προορίζεται για αποθήκη χονδρεμπορίου.

Η ιδιοκτησία οφείλει μέχρι τα 1000 τ.μ. 200 τ.μ. εισφορά

Για τα επόμενα 3000 τ.μ. οφείλει αντίστοιχα 900 τ.μ. εισφορά

Για τα επόμενα 3.500 τ.μ. οφείλει 1400 τ.μ.

Η συνολική εισφορά της ιδιοκτησίας ανέρχεται επομένως στα 2500 τ.μ.

Αν η εισφορά της ιδιοκτησίας υπολογιζόταν με τη γενική κλίμακα θα ήταν 3375 τ.μ. Επομένως, η ρύθμιση αυτή ευνοεί την ανάπτυξη των παραπάνω χρήσεων, που απαιτούν κατά κανόνα μεγάλους χώρους.

3.3.2.4.3.2 Η εισφορά σε γη σε περιοχές δεύτερης κατοικίας (ή παραθεριστικής κατοικίας) Π.Δ. 16/30.8.85, άρθρα 1, 2 Ν. 2242/94

Για τις Πράξεις εφαρμογής σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας και μετά τη δημοσίευση του Ν. 2508/1997,⁷⁵ η εισφορά σε γη κλιμακώνεται σε μικρότερα ποσοστά από αυτά των οικιστικών περιοχών :

1. Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 τ.μ. ποσοστό 5%
2. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τ.μ. μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 10%
3. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 15%
4. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ. ποσοστό 30%
5. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. ποσοστό 50% με την επιφύλαξη της παρακάτω περίπτωσης
6. Για αυτοτελείς ιδιοκτησίες πάνω από 10.000 τ.μ. ή ιδιοκτησίες εξ' αδιαιρέτου κατά ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε έκταση μεγαλύτερη των 10.000 τ.μ., ποσοστό εισφοράς 60% (Ρωμαλιάδης : 1987)

Στην περίπτωση περιοχών στις οποίες ίσχυε παλιότερο Σχέδιο Πόλεως, το οποίο ακυρώθηκε για τυπικούς λόγους, μετά τον υπολογισμό της εισφοράς γης κάθε ιδιοκτησίας, αθροίζονται όλες οι εισφορές, αφαιρείται το εμβαδόν των ήδη

⁷⁵ Για το πεδίο εφαρμογής του νόμου 2508/1997 βλ. 2.3.1 «Πεδίο Εφαρμογής»

διαμορφωμένων κοινοχρήστων χώρων και η επιμερίζεται η διαφορά στην κάθε ιδιοκτησία.

Παράδειγμα 1 : Υπολογισμός εισφοράς σε γη σε ιδιοκτησία 3.000 τ.μ. με ποσοστά συνιδιοκτησίας 20% και 80%

Τα εμβαδόν ιδιοκτησίας που αντιστοιχεί στο 20% της έκτασης είναι 600 τ.μ. Η εισφορά γης για τα 600 τ.μ. είναι :

Για τα πρώτα 250 τ.μ. εισφορά 12,5 τ.μ.

Για τα επόμενα 250 τ.μ. εισφορά 25 τ.μ.

Για τα επόμενα 100 τ.μ. εισφορά 15 τ.μ.

Το σύνολο της εισφοράς είναι 52,5 τ.μ.

Το εμβαδόν της ιδιοκτησίας που αντιστοιχεί στο 80% της έκτασης του οικοπέδου είναι 2.400 τ.μ. Η εισφορά που υπολογίζεται όπως και παραπάνω και ανέρχεται στα 532,5 τ.μ. (12,5 + 25 + 75 + 420 για τα 250, 250-500, 500-1000 και 1.400 τ.μ. αντίστοιχα)

3.3.2.4.3.3 Οι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων

Σύμφωνα με το Π.Δ. 20/30.8.1985 η πολεοδόμηση των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων εκτός του ορίου οικισμού πραγματοποιείται με τη Πράξη Εφαρμογής που καθορίζει την εισφορά σε γη και χρήμα. Για τις περιοχές εντός του ορίου του οικισμού έχει εφαρμογή το Νομοθετικό Διάταγμα 17/7/1923, εκτός αν προβλεφθεί διαφορετικά με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και υπαχθεί ολόκληρη η περιοχή στη διαδικασία της εισφοράς⁷⁶.

Στις περιπτώσεις που ισχύει το Π.Δ. η ιδιοκτησία δεν έχει την ίδια έννοια όπως στα άλλα πολεοδομικά καθεστώτα και ταυτίζεται με το κάθε αυτοτελές οικόπεδο. Δηλαδή ο υπολογισμός της εισφοράς σε γη δεν αναφέρεται στο άθροισμα των οικοπέδων, αλλά σε κάθε μεμονωμένο γήπεδο του ίδιου ιδιοκτήτη. Παράλληλα, δεν υπάρχει η αναφορά στην ημερομηνία 10.3.1982 αλλά στο χρόνο έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, ενώ δεν λαμβάνονται υπόψη τα ιδανικά μερίδια μιας εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησίας, αλλά ο υπολογισμός της εισφοράς αφορά ολόκληρη την ιδιοκτησία. Στους οικισμούς των 2.000 κατοίκων δεν περιλαμβάνονται οι περιιαστικοί οικισμοί που αποτελούν ενιαίο οικιστικό

⁷⁶ Βλ. παρακάτω § 2.3.2.3.8 «Οι ιδιοκτησίες που υποχρεούνται σε εισφορά σε γη»

σύνολο με αστικά ή ημιαστικά κέντρα και περιλαμβάνονται σε Γ.Π.Σ. της περιοχής.

Η τελευταία παράγραφος ανατρέπεται με τον Ν. 2508/1997 με αποτέλεσμα να αποκτά η ιδιοκτησία την έννοια που έχει και στα άλλα πολεοδομικά καθεστώτα⁷⁷ ενώ υπάγονται σ' αυτό το καθεστώς και οι περιαστικοί οικισμοί.

Το Π.Δ. και ο Νόμος 2508/97 ορίζουν μια διαφορετική κλιμάκωση της εισφοράς σε γη :

Πίνακας 1 : Ποσοστά εισφορών σε γη με το Προεδρικό Διάταγμα και τον Ν. 2508/1997

Τμήμα ιδιοκτησίας σε τ.μ.	Ποσοστό % με το Π.Δ. 20/30.8.1985	Ποσοστό % με τον Ν. 2508/1997
Μέχρι 250 τ.μ.	5%	5%
250-500 τ.μ.	10%	10%
500-1000 τ.μ.	10%	15%
1000-2000 τ.μ.	10%	25%
2.000-4.000 τ.μ.	20%	25%
4.000-10.000 τ.μ.	25%	30%
άνω των 10.000 τ.μ.	30%	40%

Όπως προκύπτει από τον πίνακα τα ποσοστά εισφορών είναι υψηλότερα με τον νέο οικιστικό νόμο, ο οποίος περιόρισε την ευνοϊκή μεταχείριση αυτών των οικισμών. Θα πρέπει επίσης να επισημανθεί ότι οι μικρές εισφορές σε γη παρεμπόδιζαν την εφαρμογή του σχεδίου, διότι η γη δεν επαρκούσε για τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους και κοινοφελείς χώρους, όπως προκύπτει στο δεύτερο τμήμα της εργασίας.

Παράδειγμα 1 : Υπολογισμός της εισφοράς σε γη ιδιοκτησίας 5200 τ.μ. όταν η πολεοδόμηση γίνεται με το Π.Δ. 20/30.8.85 και με τον νέο νόμο 2508/1997

α. Εφαρμόζουμε το Προεδρικό Διάταγμα

Η εισφορά σε γη για τα πρώτα 250 τ.μ. είναι 12,5 τ.μ., για τα επόμενα 750 είναι 75, για τα άλλα 1000 είναι 150, για τα επόμενα 2.000 είναι 400 και για τα επόμενα 1200 είναι 300 τ.μ. Δηλαδή η συνολική εισφορά ανέρχεται στα 937,5 τ.μ.

⁷⁷ Βλ. § 2.3.2.3.4, §2.3.2.3.5 §2.3.2.3.6

β. Εφαρμόζουμε τον Ν. 2508/97

Ομοίως, η εισφορά σε γη για τα πρώτα 250 τ.μ. είναι 12,5 για τα επόμενα 250 είναι 25, για τα άλλα 500 είναι 75, για τα επόμενα 3000 είναι 750 και για τα τελευταία 1200τ.μ. είναι 360τ.μ. Η συνολική εισφορά ανέρχεται στα 1222,5 τ.μ.

Παράδειγμα 2 : Υπολογισμός της εισφοράς σε γη για ποσοστό συνιδιοκτησίας 10% σε ιδιοκτησία 2.000 πριν και μετά τον Ν. 2508/1997

Πριν τον νόμο 2508/97 εφαρμόζουμε το Διάταγμα 20/30.8.1985

Η εισφορά υπολογίζεται για το σύνολο της ιδιοκτησίας και επιμερίζεται αναλογικά στους συνιδιοκτήτες. Η εισφορά για τα 2.000 τ.μ. είναι 237,5. Ο ιδιοκτήτης οφείλει το 10%, δηλαδή τα 23,75 τ.μ.

Με το Ν. 2508/97 η εισφορά σε γη υπολογίζεται στο ποσοστό συνιδιοκτησίας δηλαδή στα 200 τ.μ. και ισούται με 10 τ.μ. Θα πρέπει να επισημανθεί ότι αυτή η ρύθμιση είναι πολύ πιο δίκαιη, αφού στην πραγματικότητα ο ιδιοκτήτης κατέχει μόνο το ποσοστό συνιδιοκτησίας.

3.3.2.4.3.4 Η πολεοδομική αναμόρφωση

Η πολεοδομική αναμόρφωση αφορά περιοχές εντός του εγκεκριμένου σχεδίου, ή του οικισμού πριν το 1923 που χαρακτηρίζονται ως πολεοδομικά προβληματικές, δηλαδή έχουν μεγάλες κτιριακές πυκνότητες, βασικές ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κοινοφελείς σκοπούς. Επίσης στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι περιοχές όπου το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο με το διάταγμα του 1923 δεν έχει εφαρμοστεί στο μεγαλύτερο τμήμα του μέχρι την 13/6/1997. Ο χαρακτηρισμός μιας περιοχής ως προβληματικής που απαιτεί πολεοδομική αναμόρφωση πραγματοποιείται με το ΓΠΣ ή το ΣΧΟΟΑΠ και εγκρίνεται με την Πολεοδομική Μελέτη.⁷⁸ Οι περιοχές αυτές υπόκεινται μόνο σε εδαφική εισφορά και όχι σε χρηματική⁷⁹.

Η εισφορά σε γη υπολογίζεται με τον εξής τρόπο : Αρχικά υπολογίζονται όλες οι εισφορές γης όλων των ιδιοκτησιών σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 1337/83(§ 2.3.2.3.3.1) και αθροίζονται ώστε να προσδιοριστεί η συνολική οφειλόμενη εισφορά σε γη. Από αυτήν αφαιρείται το εμβαδόν των

⁷⁸ Η πρόταση υπαγωγής μπορεί να πραγματοποιηθεί και με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ εφόσον διαπιστωθεί αυτή η αναγκαιότητα από τα υπάρχοντα Σχέδια και μελέτες.

⁷⁹ Θα πρέπει να σημειωθεί ότι σε χρηματική εισφορά υπόκεινται μόνο οι πολεοδομικά υποβαθμισμένες περιοχές που αναμορφώνονται και όχι αυτές που υπόκεινται σε πολεοδομική ανάπλαση για τις οποίες ισχύουν τα άρθρα 8-14 Ν. 2508/1997

κοινοχρήστων χώρων για τους οποίους έχουν εκπληρωθεί οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών.⁸⁰ Η τελική εισφορά του ιδιοκτήτη ισούται με την αρχική εισφορά πολλαπλασιαζόμενη με την διαφορά του συνολικού αθροίσματος των εισφορών γης μείον το συνολικό άθροισμα των κοινοχρήστων χώρων και διαιρούμενη με το συνολικό άθροισμα εισφορών γης. Δηλαδή ισχύει η παρακάτω μαθηματική σχέση:

$\text{Τελική εισφορά} = \text{Αρχική εισφορά} * (\text{Συν. άθροισμα εισφορών} - \text{συν. άθροισμα κ.χ.}) / \text{συν. άθροισμα εισφορών}$

Στους οικισμούς που προϋπάρχουν του 1923 και δεν υπάρχει εγκεκριμένο σχέδιο υπολογίζονται όλοι οι κοινόχρηστοι χώροι και όχι μόνο αυτοί για τους οποίους έχουν συνταχθεί οι σχετικές πράξεις αναλογισμού αποζημίωσης, διότι δεν είχαν θεσμοθετηθεί οι σχετικές διαδικασίες και δεν είναι εύκολος ο διαχωρισμός των ιδιοκτητών που έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους.

Παράδειγμα 1: Υπολογισμός εισφοράς σε χρήμα σε περιοχή αναμόρφωσης για ιδιοκτησία 500 τ.μ. σε Σχέδιο Πόλεως με συνολική εισφορά γης 10.000 τ.μ. και κοινόχρηστους χώρους για τους οποίους έχουν εκπληρωθεί οι υποχρεώσεις 3900 τ.μ. Η αρχική εισφορά της ιδιοκτησίας υπολογίζεται σύμφωνα με την § 4 του Ν. 1337/83 και είναι 75 τ.μ. Η τελική εισφορά γης, θα είναι σύμφωνα με τον παραπάνω τύπο, ίση με $75 \div 6100/10000 = 45,75$ τ.μ.

3.3.2.4.4 Η εισφορά σε γη σε σχέση με την πολεοδομική ενότητα

Στην Πράξη Εφαρμογής η ιδιοκτησία αποκτά ευρύτερη σημασία και αποτελεί το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης του ίδιου ιδιοκτήτη που βρίσκονται στα όρια της εντασσόμενης περιοχής, που δεν μπορεί να είναι μικρότερη της πολεοδομικής ενότητας. Η πρακτική σημασία του παραπάνω ορισμού της ιδιοκτησίας είναι η εξής : Έστω ένας ιδιοκτήτης που διαθέτει δύο οικοπέδα σε δύο διαφορετικές θέσεις της πολεοδομικής ενότητας π.χ. 400 και 500 τ.μ. αντίστοιχα. Η Πράξη Εφαρμογής θεωρεί ότι υπάρχει μία ιδιοκτησία εμβαδού 900 τ.μ. από την οποία αφαιρείται το ποσοστό της εισφοράς σε γη και όχι δύο

⁸⁰ Οι κοινόχρηστοι χώροι για τους οποίους έχουν εκπληρωθεί οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών είναι αυτοί για τους οποίους έχει συνταχθεί πράξη ρυμοτομίας και αναλογισμού αποζημίωσης σύμφωνα με το Ν.Α. 17/7/1923. Επίσης αθροίζονται και οι κοινόχρηστοι χώροι που έχουν αφεθεί ως τέτοιοι με τη βούληση των ιδιοκτητών χωρίς αποζημίωση. Βασική προϋπόθεση για τη συμμετοχή ενός κοινόχρηστου ή κοινοφελούς χώρου στο παραπάνω άθροισμα είναι να διατηρείται ως τέτοιος και από το Ρυμοτομικό Σχέδιο. Στην αντίθετη περίπτωση, που καταργείται, δεν λαμβάνεται υπόψη, διότι σύμφωνα με την αντίστοιχη νομοθεσία προσκυρώνεται στις όμορες ιδιοκτησίες (Βλ. πρώτο κεφάλαιο)

ξεχωριστές ιδιοκτησίες. Το γεγονός αυτό έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση της εισφοράς, η οποία είναι ανάλογη με το μέγεθος της ιδιοκτησίας.

Σε περίπτωση που η πολεοδομική μελέτη συντάσσεται τμηματικά για τις πολεοδομικές ενότητες ή εγκρίνεται με διαφορετικές διοικητικές πράξεις, η εισφορά σε γη υπολογίζεται επίσης τμηματικά. Η διάταξη αυτή δικαιολογείται από το γεγονός ότι οι ιδιοκτησίες δεν έχουν την ίδια αξία σε διαφορετικές γειτονιές ή περιοχές της πόλης που εντάσσονται στο Σχέδιο Πόλεως σε διαφορετικό χρόνο, ώστε να προστίθενται τα εμβαδά τους.

Επίσης, όταν τίθεται θέμα εξαιρετικής περίπτωσης έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης σε τμήμα της πολεοδομικής ενότητας⁸¹, για τον υπολογισμό της εισφοράς αθροίζονται μόνο τα εμβαδά των ιδιοκτησιών του τμήματος ανεξάρτητα αν υπάρχει και άλλη ιδιοκτησία στην πολεοδομική ενότητα της οποίας η εισφορά υπολογίζεται επίσης ξεχωριστά.

Στην περίπτωση κατά την οποία υπάρχει μια πολεοδομική μελέτη που περιλαμβάνει ολόκληρη την περιοχή ένταξης αλλά υλοποιείται με δύο ή περισσότερες Πράξεις Εφαρμογής, η διαδικασία που ακολουθείται συνίσταται στην μεμονωμένη αφαίρεση της εισφοράς για τις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε κάθε Πράξη, ενώ στην τελευταία αθροίζονται οι ιδιοκτησίες, υπολογίζεται η συνολική εισφορά επί του αθροίσματος και αφαιρείται η εισφορά που έχει ήδη παρακρατηθεί από τις προηγούμενες Πράξεις.

Για να γίνουν κατανοητά τα παραπάνω, παρεμβάλλεται το παράδειγμα : Έστω ένας ιδιοκτήτης με ιδιοκτησίες $A_1=500\text{τ.μ.}$ $A_2=600\text{ τ.μ.}$, που ανήκουν στην ίδια πολεοδομική ενότητα και $B=1000\text{τ.μ.}$ $\Gamma=250\text{ τ.μ.}$ που ανήκουν σε δύο άλλες πολεοδομικές ενότητες. Υπάρχουν οι εξής περιπτώσεις :

α. Πραγματοποιείται μία πολεοδομική μελέτη για όλη την περιοχή και συντάσσεται μία Πράξη Εφαρμογής. Η εισφορά που οφείλει ο ιδιοκτήτης υπολογίζεται για το άθροισμα του εμβαδού όλων των γηπέδων ανεξάρτητα αν βρίσκονται σε μία ή διαφορετικές πολεοδομικές ενότητες, δηλαδή για 2350 τ.μ. το ποσό της εισφοράς είναι ίσο με 800 τ.μ.

β. Η πολεοδομική μελέτη συντάσσεται τμηματικά για κάθε πολεοδομική ενότητα. Τότε αθροίζονται μόνο οι δύο ιδιοκτησίες της ίδιας ενότητας ενώ οι υπόλοιπες αντιμετωπίζονται μεμονωμένα. Επομένως ο ιδιοκτήτης οφείλει εισφορά σε γη για 1100 τ.μ. , για 1000 και 250 τ.μ. Η εισφορά

⁸¹ Η παραπάνω εξαιρετική περίπτωση καθορίζεται με απόφαση της δευτεροβάθμιας ή πρωτοβάθμιας τοπικής αυτοδιοίκησης.

που θα αποδοθεί ισούται με 265τ.μ. για τις δύο πρώτες ιδιοκτησίες που αθροίζονται και 225 και 25 για τη Β και Γ αντίστοιχα, δηλαδή με 515 τ.μ.

γ. Αν υπάρχει εξαιρετική περίπτωση έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης σε τμήμα της πολεοδομικής ενότητας και υποθέσουμε ότι οι δύο πρώτες ιδιοκτησίες δεν περιλαμβάνονται στο ίδιο τμήμα, η εισφορά υπολογίζεται μεμονωμένα για κάθε ιδιοκτησία και ισούται με 430 τ.μ.

δ. Η πολεοδομική μελέτη περιλαμβάνει όλη την περιοχή αλλά υλοποιείται με τρεις Π.Ε. που περιλαμβάνουν αντίστοιχα τις τρεις πολεοδομικές ενότητες που βρίσκονται οι ιδιοκτησίες. Στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης θα οφείλει για την πρώτη Π.Ε. στην πολεοδομική ενότητα των Α1, Α2 265τ.μ. διότι οι ιδιοκτησίες αυτές αθροίζονται και στην δεύτερη Π.Ε. για την ιδιοκτησία Β 225τ.μ. διότι θεωρείται μεμονωμένη ιδιοκτησία. Στην τελευταία Πράξη υπολογίζεται το συνολικό ποσό της εισφοράς για όλες της ιδιοκτησίες, δηλαδή 800 τ.μ. και αφαιρούνται αυτά που έχουν ήδη αποδοθεί, δηλαδή τα 490 τ.μ. Επομένως, αντί ο ιδιοκτήτης να οφείλει μόνο τα 25 τ.μ. για την τελευταία ιδιοκτησία Γ, αποδίδει τη διαφορά $800-490 = 310$ τ.μ.

3.3.2.4.5 Η εισφορά σε γη σε εξ' αδιαιρέτου συνιδιοκτησίες

Τα ποσοστά εισφοράς σε γη για εξ' αδιαιρέτου συνιδιοκτησίες εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη όπως έχει διαμορφωθεί μέχρι την 10.3.1982. π.χ. τρία αδέλφια είναι εξ' αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες σε μια ιδιοκτησία 1500 τ.μ. κατά ίσο ποσοστό 33,33%. Επομένως η εισφορά που αντιστοιχεί στον καθένα δεν υπολογίζεται στη συνολική ιδιοκτησία αλλά σε οικόπεδα των 500 τ.μ. δηλαδή οφείλονται 75 τ.μ. από τον κάθε ιδιοκτήτη, δηλαδή συνολικά 225 τ.μ. αντί 425.

3.3.2.4.6 Η εισφορά σε γη στην αρχική ιδιοκτησία στην ημερομηνία 10.3.82

Η εισφορά σε γη και χρήμα υπολογίζεται για την αρχική ιδιοκτησία κατά την ημερομηνία 10-3-1982^{82,83}. Αυτό σημαίνει ότι δεν παίζει ρόλο αν η ιδιοκτησία έχει καταταμηθεί μετά την ημερομηνία αυτή και έχουν δημιουργηθεί

⁸² Ο προσδιορισμός της ημερομηνίας αυτής πριν την δημοσίευση του 1337/83 πραγματοποιήθηκε διότι πολλοί ιδιοκτήτες ακινήτων που είχαν γνώση του περιεχομένου του οικιστικού νόμου πριν ψηφισθεί, από τη συζήτηση του στη Βουλή και τις ανακοινώσεις του αρμόδιου Υπουργού, προέβησαν σε εκτεταμένες κατατμήσεις των γηπέδων τους.

⁸³ Με την επιφύλαξη της εγκυκλίου 42 : «Διευκρινήσεις στον Ν. 2508/97 επί θεμάτων εισφορών σε γη και χρήμα» που παρουσιάζεται στην τελευταία ενότητα.

οικόπεδα που ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Κατά κάποιο τρόπο θα μπορούσε κανείς να θεωρήσει ότι την ημερομηνία εκείνη σταμάτησε ο χρόνος και κάθε πολεοδομική παρέμβαση πρέπει να αναφέρεται στην κατάσταση των ιδιοκτησιών όπως είχαν διαμορφωθεί μέχρι εκείνη την ημέρα. Για να γίνει κατανοητή η παραπάνω ρύθμιση παρεμβάλλεται το εξής παράδειγμα : Έστω ένας ιδιοκτήτης που διαθέτει γήπεδο 2.000 τ.μ. και με γονική παροχή μεταβιβάζει στα τέσσερα παιδιά του από ένα τεμάχιο 500 τ.μ. μετά την 10.3.82. Με την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο η εισφορά σε γη θα υπολογιστεί για την αρχική ιδιοκτησία των 2.000 τ.μ. και θα αναλογιστεί στους νέους ιδιοκτήτες. Η εισφορά αυτή θα είναι π.χ. για περιοχές επεκτάσεων με τον Ν. 1337/83, 625 τ.μ. που αναλογούν σε 156,25 για κάθε ιδιοκτήτη, ενώ αν η εισφορά προσδιοριζόταν στα 500 τ.μ. ιδιοκτησίας θα ήταν 75 τ.μ. Η αναφορά σ' αυτή την ημερομηνία δεν παρεμποδίζει την κατάτμηση των γηπέδων ή την οικοδόμηση τους σύμφωνα με τους όρους δόμησης. Δημιουργείται όμως ένα ζήτημα σχετικά με την διευθέτηση της εισφοράς, εφόσον ήδη έχουν περάσει 16 χρόνια από την 10.3.1982 με αποτέλεσμα η αρχική ιδιοκτησία να βρίσκεται συχνά στην κατοχή άλλων ιδιοκτητών.

Για την αντιμετώπιση αυτού του ζητήματος έχει εκδοθεί ένας σημαντικός αριθμός αποφάσεων του ΣτΕ, του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους καθώς και μία εγκύκλιος του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. που μετατοπίζει την 10.3.1982 στην ημερομηνία έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης και συνυπολογίζει τις παλαιότερες επιβαρύνσεις της αρχικής ιδιοκτησίας πριν την Π.Ε.⁸⁴

3.3.2.4.7 Η χρησιμοποίηση της εισφοράς σε γη

Η εισφορά σε γη προσδιορίζεται σε ορισμένο ποσοστό του οικοπέδου. Όταν το ρυμοτομούμενο εμβαδόν είναι μεγαλύτερο από αυτό που αντιστοιχεί στο νόμιμο ποσοστό της εισφοράς, η αφαίρεση του μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο με αναγκαστική απαλλοτρίωση ή με ανταλλαγή εδαφικού τμήματος ίσης αξίας σε άλλη θέση. Η αφαίρεση μεγαλύτερου εμβαδού είναι δυνατή μόνο για τη δημιουργία κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων.

Η εισφορά σε γη εξαρτάται από την επιφάνεια των οικοπέδων και σύμφωνα με τον Ν. 1337/83 κυμαίνεται από 10% για πολύ μικρές ιδιοκτησίες

⁸⁴ Η εγκύκλιος 21012/1484/1990 ανατρέπεται με την 917/1989 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. Το συμβούλιο της Επικρατείας με τις αποφάσεις 2057/1994, 2058/1994, 1643/1997 υποστηρίζει την αναγωγή της αρχικής ιδιοκτησίας στην παραπάνω ημερομηνία ώστε να παρεμποδίζονται οι κατατμήσεις και να πραγματοποιούνται οι στόχοι του πολεοδομικού σχεδιασμού.

μέχρι 50 ή 60% για μεγάλες εκτάσεις άνω των δέκα στρεμμάτων. Στο ίδιο άρθρο 8 του νόμου⁸⁵ προσδιορίζεται η σειρά προτεραιότητας για την διάθεση των εδαφικών τμημάτων που προέρχονται από εισφορά γη, η οποία έχει ως εξής :

α. προέχει η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων εντός της πολεοδομικής ενότητας

β. Σε δεύτερο στάδιο, η παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας των οποίων τα οικοπέδα ρυμοτομούνται εξ' ολοκλήρου ή κατά μεγαλύτερο ποσοστό από αυτό που καθορίζει ο Νόμος και εφόσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίηση τους κατά το άρθρο 12 που αναφέρεται στην εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης.

γ. Για κοινοφελείς χώρους και σκοπούς εντός της πολεοδομικής ενότητας

δ. Η δημιουργία κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων για τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής και η παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες άλλων πολεοδομικών ενότητων του ίδιου δήμου ή κοινότητας εντός των ορίων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, των οποίων τα οικοπέδα ρυμοτομούνται εξ' ολοκλήρου σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο ή κατά μεγαλύτερο ποσοστό από την προκύπτουσα σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις υποχρέωση τους για τη δημιουργία κοινοχρήστων ή κοινοφελών χώρων.

3.3.2.4.8 Οι ιδιοκτησίες που υποχρεούνται σε εισφορά σε γη

Οι ιδιοκτησίες που έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη είναι οι εξής :

α. Εφόσον πρόκειται για επέκταση του Σχεδίου Πόλεως ή δημιουργία νέων οικιστικών συνόλων, εισφορά σε γη οφείλουν οι παρακάτω ιδιοκτησίες :

α1. Οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε αραιοδομημένες ή αδόμητες ζώνες.

α2. Οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε πυκνοδομημένες ζώνες με εξαίρεση αυτές που είναι μικρότερες των 500 τ.μ. και στις οποίες εκκρεμεί η Πράξη Εφαρμογής.⁸⁶

Η παραπάνω εξαίρεση δεν ισχύει όταν έχει εγκριθεί η υπαγωγή της πυκνοδομημένης περιοχής στην διαδικασία των εισφορών με τον Ν. 1337/83 μετά από αίτηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.⁸⁷

⁸⁵ Η σειρά προτεραιότητας διατηρείται και με τον νέο οικιστικό νόμο που παραπέμπει στον Ν. 1337/83

⁸⁶ Ο διαχωρισμός της περιοχής σε πυκνοδομημένες και αραιοδομημένες ζώνες καταργήθηκε με τον Ν.2508/1997

⁸⁷ Άρθρο 10 Ν. 1221/81

β. Όλες οι ιδιοκτησίες σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας και σε περιοχές εκτός των ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

γ. Οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός του ορίου των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων μετά από πρόταση του οικείου κοινοτικού συμβουλίου και απόφαση του Νομάρχη ή του προέδρου του συμβουλίου περιοχής, αν έχει μεταβιβαστεί σ' αυτόν η σχετική αρμοδιότητα με την προϋπόθεση της ύπαρξης οργανωμένης υπηρεσίας πολεοδομικού σχεδιασμού. Αν δεν υπάρξει η έγκριση αυτή, η εκπόνηση και εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου πραγματοποιείται κατά τις διατάξεις του Νομοθετικού Διατάγματος του 1923.

δ. Οι ιδιοκτησίες που εντάχθηκαν στο σχέδιο με το διάταγμα του 1923 αλλά δεν έγινε η εφαρμογή του στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής μέχρι την 13/6/1997, μετά από πρόταση του Ρυμοτομικού σχεδίου, του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π που εγκρίνει η πολεοδομική μελέτη, οφείλουν εισφορά σε γη. Στις περιπτώσεις αυτές, καθώς και για τις περιοχές εντός ορίου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων η αρχική ιδιοκτησία δεν προσδιορίζεται την 10.3.1982 αλλά την ημερομηνία έκδοσης του Προεδρικού Διατάγματος της δεύτερης παραγράφου του άρθρου 13 Ν.1337/83, εφόσον αυτό προηγείται, ή του Π.Δ. έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

ε. Οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός οικισμού πριν το 1923 ή εντός εγκεκριμένου Σχεδίου Πόλεως και χρήζουν Πολεοδομικής αναμόρφωσης διότι είναι υποβαθμισμένες. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι περιοχές εντός σχεδίου στις οποίες κατασκευάζονται σημαντικοί κοινόχρηστοι χώροι δεν οφείλουν εισφορά σε γη αλλά μόνο σε χρήμα.

Από την εισφορά σε γη εξαιρούνται οι ιδιοκτησίες του δημοσίου που προορίζονται από την πολεοδομική μελέτη για κοινόχρηστους ή κοινοφελείς σκοπούς. Οι άλλες κρατικές ή δημοτικές ιδιοκτησίες που αποτελούν οικοδομήσιμο χώρο, οφείλουν εισφορά σε γη. Επίσης στην εισφορά γης υπόκεινται οι καταργούμενοι από την πολεοδομική μελέτη κοινόχρηστοι χώροι, διότι αποτελούν ιδιωτική περιουσία του δημοσίου.

Όσον αφορά τους κοινόχρηστους χώρους που έχουν αφεθεί σε κοινή χρήση από τους ιδιοκτήτες τους, δεν συμμετέχουν στον υπολογισμό της εισφοράς, διότι η μετατροπή της ιδιοκτησίας σε κοινόχρηστο χώρο συνεπάγεται τη μεταβίβαση της κυριότητας στον οικείο Ο.Τ.Α. χωρίς αποζημίωση. Θα πρέπει να επισημανθεί ότι σε κάθε τέτοια περίπτωση είναι απαραίτητο να ελεγχθεί εάν η

μετατροπή της ιδιοκτησίας σε κοινόχρηστο χώρο είναι αποτέλεσμα της βούλησης και όχι της ανοχής του ιδιοκτήτη, ακόμα και αν χρησιμοποιείται ως τέτοιος⁸⁸.

Οι εξαιρέσεις στις παραπάνω διατάξεις έχουν κατηγοριοποιηθεί :

α. Σύμφωνα με το άρθρο 43 Ν. 2145/93 οι ιδιοκτήτες αυτοτελών γηπέδων μεγαλύτερων των 50 στρεμμάτων που βρίσκονται μέσα σε περιοχές που πρόκειται να ενταχθούν στο σχέδιο, έχουν το δικαίωμα να δηλώσουν με ανέκκλητη δήλωση, στην αρχή που επισπεύδει τη διαδικασία ένταξης, ότι δεν επιθυμούν την ένταξη τους στο Σχέδιο Πόλεως. Η δήλωση πρέπει να κατατεθεί κατά τη διαδικασία σύνταξης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή αν αυτό παραλείπεται όταν συντάσσεται η Πολεοδομική Μελέτη. Η απόρριψη της δήλωσης και η ένταξη τους στο Σχέδιο Πόλεως είναι δυνατή με απόφαση της αρμόδιας υπηρεσίας και σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (Σ.Χ.Ο.Π) και μπορεί να αναφέρεται σε ολόκληρη ή σε μέρος της αντίστοιχης ιδιοκτησίας. Θα πρέπει να επισημανθεί ότι η παραπάνω ρύθμιση ευνοεί σημαντικά την μεγάλη ιδιοκτησία που με αυτό τον τρόπο αποφεύγει τις υψηλές εισφορές σε γη και χρήμα. Η μεταχείριση αυτή έχει σκοπό να εξασφαλίσει στη μεγάλη ιδιοκτησία την κερδοσκοπική εκμετάλλευση του ακινήτου χωρίς την καταβολή των εισφορών, γεγονός που αποβαίνει σε βάρος του οικιστικού περιβάλλοντος. (Χορομίδης : 1994)

β. Μέχρι την θέσπιση του Ν. 2242/1994 ίσχυε μια ευνοϊκή διάταξη για τις ιδιοκτησίες που προέρχονταν από υπαγωγή κληρονομιάς και βρισκόταν μέσα σε Ζ.Ο.Ε. και σε περιοχή παραθεριστικής κατοικίας. Για τις ιδιοκτησίες αυτές δεν υπήρχε η αναγωγή στην 10.3.1982 ενώ για τον καθορισμό των εισφορών αφαιρούνταν οι παλαιότερες συνεισφορές της ιδιοκτησίας για τη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων, χωρίς χρονικό περιορισμό (ακόμα και πριν τη Ζ.Ο.Ε., την Πράξη Εφαρμογής, ή την 10.3.1982).

3.3.2.4.9 Η εισφορά σε γη και χρήμα για ιδιοκτησίες που βρίσκονται στα όρια ή μεταφέρονται σε περιοχές με διαφορετικά πολεοδομικά καθεστώτα

Στην περίπτωση που ένα τμήμα της ιδιοκτησίας βρίσκεται σε περιοχή εντός σχεδίου που ισχύει το Νομοθετικό Διάταγμα του 1923 και το άλλο σε

⁸⁸ Το ΣτΕ δεν θεώρησε ότι υφίσταται κοινόχρηστος χώρος σε περιπτώσεις ανοχής του ιδιοκτήτη μιας πραγματικής κατάστασης ορίζοντας τον υπολογισμό της εισφοράς γης σε ολόκληρη της έκταση συμπεριλαμβανόμενης και της αμφισβητούμενης κοινόχρηστης (αποφάσεις 710 1996 και 711/1996)

περιοχή που υπάγεται στον Ν. 1337/83 οι υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας καθορίζονται σύμφωνα με το Π.Δ. 26.5/14.6.1993 και την ΛΤΕ/β/76422/41/19.8.1993 εγκύκλιο του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Η διαδικασία που ακολουθείται είναι η εξής :

- Υπολογίζονται οι υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας με το Ν.Δ. του 1923.
- Υπολογίζεται η εισφορά σε γη με τον Ν. 1337/83 για το τμήμα της ιδιοκτησίας που υπάγεται σ' αυτό το πολεοδομικό καθεστώς και όχι για ολόκληρη της ιδιοκτησία.
- Εάν οι υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις πράξεις αναλογισμού, είναι μεγαλύτερες από την εισφορά γης που προκύπτει, η ιδιοκτησία επιβαρύνεται μόνο για αυτές και δεν συμμετέχει με εισφορά γη. Στην αντίθετη περίπτωση που η εισφορά γης είναι μεγαλύτερη από τις υποχρεώσεις που προκύπτουν με τις πράξεις αναλογισμού, η ιδιοκτησία εισφέρει επιπλέον την διαφορά της εισφοράς γης μείον το εμβαδόν αποζημίωσης της πράξης αναλογισμού. π.χ. αν μία ιδιοκτησία αποζημιώνει 160 τ.μ. με την πράξη αναλογισμού και οφείλει 300 τ.μ. εισφορά σε γη θα αποδώσει τελική εισφορά σε γη $300 - 160 = 140$ τ.μ.
- Εάν το όριο που διαχωρίζει τις δύο περιοχές δεν βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο αλλά τέμνει το οικοδομικό τετράγωνο διαχωρίζοντας της ιδιοκτησία σε δύο τμήματα, κάθε τέτοιο τμήμα θεωρείται αυτοτελής ιδιοκτησία και οι υποχρεώσεις του προσδιορίζονται σύμφωνα με το πολεοδομικό καθεστώς της κάθε περιοχής.

Όταν μεταβάλλεται το εμβαδόν των παραπάνω τμημάτων λόγω προσκύρωσης ή τακτοποίησης οι εισφορές σε γη και χρήμα υπολογίζονται στο αρχικό εμβαδόν του κάθε τμήματος, ενώ οι πράξεις αναλογισμού αναφέρονται στο τελικό πρόσωπο επί του κοινοχρήστου χώρου.

- Η ιδιοκτησία περιοχής που ισχύει το σύστημα των εισφορών αλλά αποκτά πρόσωπο σε περιοχή του Νομοθετικού Διατάγματος του 1923 μετά από προσκύρωση μη αρτίου τμήματος, οφείλει αποζημίωση σύμφωνα με τον Ν. 5269/31 αντί της εισφοράς σε γη. (Χριστοφιλόπουλος 1997)

Στη περίπτωση που η δημιουργία ενός κοινοχρήστου χώρου διαχωρίζει μια πυκνοδομημένη από μια αραιοδομημένη περιοχή, προκύπτει το ζήτημα του υπολογισμού των υποχρεώσεων κάθε ιδιοκτήτη :

- Οι αραιοδομημένες περιοχές οφείλουν εισφορά σε γη
- Για τις ιδιοκτησίες κάτω των 500 τ.μ. που βρίσκονται εντός της πυκνοδομημένης περιοχής συντάσσονται πράξεις αναλογισμού αποζημίωσης, στις οποίες τις υποχρεώσεις της απέναντι ιδιοκτησίας αναλαμβάνει ο Ο.Τ.Α. και αφαιρούνται και από την εισφορά σε γη των αντίστοιχων ιδιοκτησιών στην αραιοδομημένη περιοχή.

3.3.2.4.10 Μετατροπή της εισφοράς γης σε χρήμα και καθορισμός των προϋποθέσεων για τη φανερή βλάβη της ιδιοκτησίας

Η εισφορά σε γη είναι δυνατό να μετατραπεί σε ισάξια χρηματική συμμετοχή όταν πρόκειται να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας που όμως δεν είναι πολεοδομικά αξιοποιήσιμο⁸⁹ ή όταν η αφαίρεση της γης είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία.

Σύμφωνα με την §7 του άρθρου 8 του Ν. 1337/83 η υποχρεωτική εισφορά σε γη είναι επιζήμια για την ιδιοκτησία όταν συντρέχει μία από τις παρακάτω προϋποθέσεις :

α. Το οικόπεδο γίνεται μη άρτιο σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής

β. Εάν πρόκειται για οικοδομημένο οικόπεδο, όταν χάνει μέρος του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου ή μέρος του κτιρίου του.

3.3.2.4.11 Άλλα παραδείγματα υπολογισμού της εισφοράς σε γη

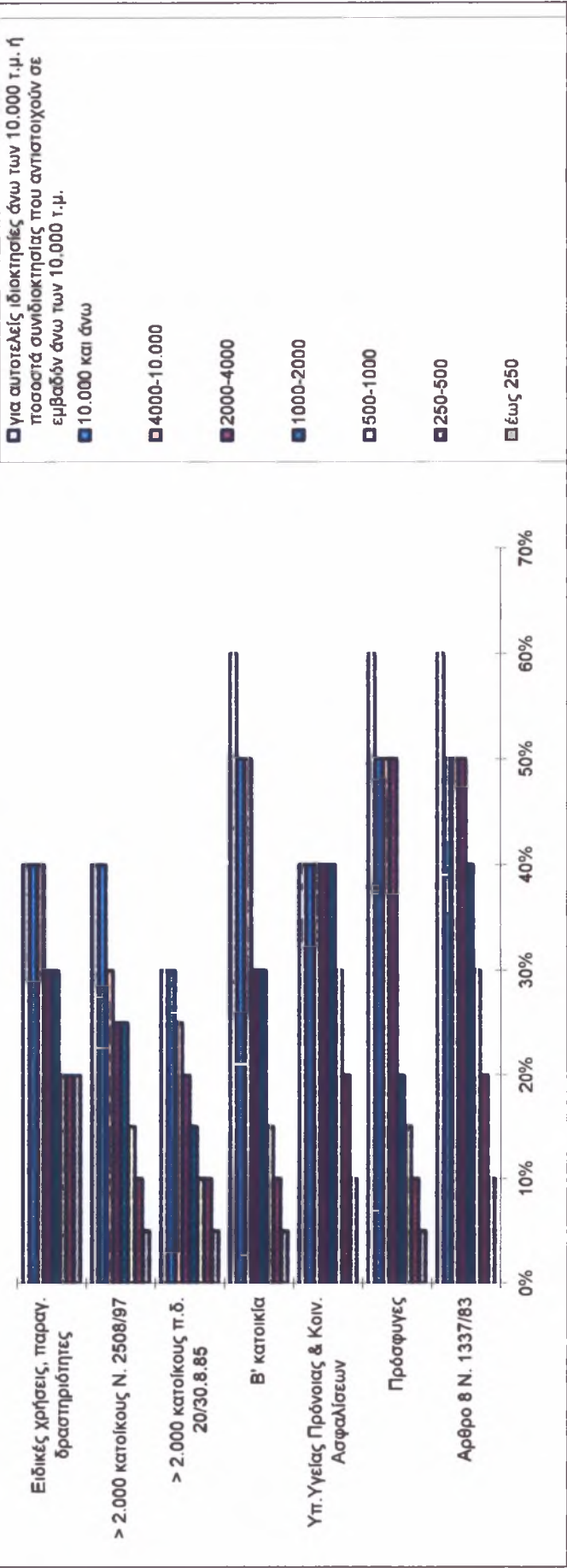
Παράδειγμα 1 : Υπολογισμός εισφοράς γης ενός ιδιοκτήτη σε περιοχή εκτός ορίου οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων πριν και μετά τον Ν. 2508/97 που έχει τα εξής οικόπεδα: 1) ιδιοκτησία εμβαδού 2.000 τ.μ. και 2) συνιδιοκτησία εμβαδού 5.000 τ.μ. σε ποσοστό 10%

Πριν τον Ν. 2508/97 ισχύει το Προεδρικό Διάταγμα 20.30.8.85

⁸⁹ Ο ορισμός της πολεοδομικά αξιοποιήσιμης εισφοράς σε γη αναφέρεται στην επόμενη ενότητα

Πίνακας κλιμάκωσης της εισφοράς σε γη για τα διάφορα πολεοδομικά καθεστώτα

Τμήμα ιδιοκτησίας σε τ.μ.	Αρθρο 8 Ν. 1337/83	Πρόσφυγες	Υπ.Υγείας Πρόνοιας & Κοιν. Ασφαλίσεων	Β' κατοικία	> 2.000 κατοίκους π.δ. 20/30.8.85	> 2.000 κατοίκους Ν. 2508/97	Ειδικές χρήσεις, παραγ. δραστηριότητες
έως 250	10%	5%	10%	5%	5%	5%	20%
250-500	20%	10%	20%	10%	10%	10%	20%
500-1000	30%	15%	30%	15%	10%	15%	20%
1000-2000	40%	20%	40%	30%	15%	25%	30%
2000-4000	50%	50%	40%	30%	20%	25%	30%
4000-10.000	50%	50%	40%	50%	25%	30%	40%
10.000 και άνω	50%	50%	40%	50%	30%	40%	40%
για αυτοτελείς ιδιοκτησίες άνω των 10.000 τ.μ. ή ποσοστά συνιδιοκτησίας που αντιστοιχούν σε εμβαδόν άνω των 10.000 τ.μ.	60%	60%	40%	60%	30%	40%	40%



Η κάθε ιδιοκτησία αποτελεί ξεχωριστό οικόπεδο ενώ για τη συνιδιοκτησία υπολογίζεται η εισφορά στη συνολική ιδιοκτησία και όχι στο ποσοστό. Άρα η εισφορά σε γη για την πρώτη ιδιοκτησία είναι σύμφωνα με την κλίμακα των εισφορών 237,5 τ.μ. Για τη δεύτερη ιδιοκτησία υπολογίζουμε την συνολική εισφορά στα 5.000 τ.μ. που είναι 887,5 τ.μ. και βρίσκουμε τα μέτρα που αναλογούν στο 10% δηλαδή 88,75 τ.μ. Η συνολική εισφορά θα είναι επομένως 326,25 τ.μ.

Μετά την ισχύ του Ν. 2508/97

Η ιδιοκτησία έχει την έννοια του αθροίσματος όλων των οικοπέδων, ενώ στη συνιδιοκτησία γίνεται αναφορά στο ιδανικό μερίδιο του ιδιοκτήτη. Επομένως η εισφορά θα υπολογιστεί στο εμβαδόν των 2.500 τ.μ. (2.000 τ.μ. η αρχική ιδιοκτησία + 500 τ.μ. από το μερίδιο στην ιδιοκτησία των 5.000 τ.μ.)

Η συνολική εισφορά θα είναι σ' αυτή την περίπτωση 487,5 τ.μ.

Παράδειγμα 2 : Υπολογισμός της εισφοράς σε γη ενός ιδιοκτήτη με τις εξής δύο ιδιοκτησίες σε επέκταση Σχεδίου Πόλεως : 1) αυτοτελή ιδιοκτησία 15.000 τ.μ. και 2) ιδιοκτησία 2.000 τ.μ.

Οι ιδιοκτησίες αθροίζονται στο εμβαδόν των 17.000 τ.μ. Ωστόσο θα πρέπει να επισημανθεί ότι θα πολλαπλασιαστούν με 60% μόνο τα 5.000 τ.μ. της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, ενώ τα υπόλοιπα 2.000 τ.μ. με 50%. Έτσι ο ιδιοκτήτης οφείλει 8.625 τ.μ.

Παράδειγμα 3 : Υπολογισμός υποχρεώσεων ιδιοκτησίας εμβαδού 600 τ.μ. σε πυκνοδομημένη περιοχή που εφαρμόζεται το Ν.Α. του '23 ρυμοτομείται εξ' ολοκλήρου από πλατεία και οι ωφελούμενες ιδιοκτησίες απέχουν περισσότερο των 20 μέτρων.

Επειδή η ιδιοκτησία ρυμοτομείται εξ' ολοκλήρου και απέχει περισσότερο των 20 μέτρων από τους αντίστοιχους ωφελούμενους ιδιοκτήτες, αποζημιώνεται από τον οικείο Ο.Τ.Α.

Η μεταφορά της ιδιοκτησίας είναι δυνατή σε άλλη θέση στην πυκνοδομημένη ή αραιοδομημένη ζώνη αφού αφαιρεθεί η υποχρέωση της εδαφικής εισφοράς. Δηλαδή, μπορεί να αποδοθεί στον ιδιοκτήτη οικόπεδο εμβαδού 495 τ.μ. αντί αποζημίωσης. (Ρωμαλιάδης 1987).

3.3.2.5 Η εισφορά σε χρήμα

3.3.2.5.1 Γενικά

Η εισφορά σε χρήμα επιβαρύνει τους ιδιοκτήτες ώστε να καλυφθούν οι δαπάνες των έργων υποδομής της περιοχής και της κατασκευής των βασικών κοινόχρηστων και κοινοφελών εγκαταστάσεων. Η εισφορά σε χρήμα δεν σημαίνει την κατασκευή των έργων με αποκλειστική δαπάνη των ιδιοκτητών αλλά με τη συμμετοχή τους. Παράλληλα, η κατασκευή των έργων υποδομής δεν ωφελεί μόνο τους ιδιοκτήτες της περιοχής αλλά και το ευρύτερο κοινωνικό σύνολο. Έτσι, η εισφορά σε γη καθορίζεται σε μικρότερα ποσοστά από αυτή σε χρήμα.

Η υποχρέωση της εισφοράς σε χρήμα όπως και αυτή που προέρχεται από τη μετατροπή της εισφοράς γης σε χρήμα, δεν συμψηφίζονται με τις αποζημιώσεις λόγω ρυμοτομίας ή για τη δημιουργία κοινοφελών χώρων, διότι για αυτές είναι υπόχρεος ο Ο.Τ.Α. ή άλλοι αρμόδιοι φορείς που εκτελούν έργα κοινής ωφέλειας, ή άλλοι ιδιοκτήτες (π.χ. λόγω προσκυρώσεων). Επιπλέον, οι αποζημιώσεις καθορίζονται από τα τακτικά δικαστήρια και όχι από την αντίστοιχη επιτροπή του Προεδρικού Διατάγματος 5/86.

Η εισφορά σε χρήμα επιβάλλεται στις παρακάτω περιπτώσεις :

α. Σε περιοχές πολεοδομικής ανάπτυξης, δηλαδή σε επεκτάσεις του Σχεδίου Πόλεως ή δημιουργία οικιστικών συνόλων ανεξάρτητα από τον χαρακτηρισμό μιας περιοχής ως πυκνοδομημένης.

β. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας εκτός αν ίσχυε παλαιότερο Σχέδιο Πόλεως που καταργήθηκε για τυπικούς λόγους. Θα πρέπει να επισημανθεί ότι δεν οφείλεται χρηματική εισφορά όταν την πολεοδόμηση αναλαμβάνουν με δικές τους δαπάνες εταιρίες μικτής οικονομίας, επιχειρήσεις του Ο.Τ.Α. ή άλλων φορέων του δημοσίου τομέα.

γ. Σε περιοχές εκτός ορίου οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων όπου η εισφορά είναι μικρότερη.

Οι δημόσιοι φορείς καθώς και τα δημόσια νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, δεν έχουν υποχρέωση σε χρήμα, μόνο όταν εκτελούν τα βασικά πολεοδομικά έργα με δικές τους δαπάνες, όπως σε περιοχές στεγαστικών προγραμμάτων.

Επίσης, εξαιρούνται της χρηματικής εισφοράς οι ιδιοκτησίες που ρυμοτομούνται εξ' ολοκλήρου αλλά δεν μετακινούνται και δεν ανταλλάσσονται με άλλο ακίνητο στην περιοχή του Σχεδίου Πόλεως.

Η εισφορά σε χρήμα προσδιορίζεται σε ποσοστό του οικοπέδου και υπόκειται σε προοδευτική κλιμάκωση ανάλογη με το μέγεθος της ιδιοκτησίας. Υπολογίζεται στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας που απομένει μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη. Π.χ. οικόπεδο 2 στρεμμάτων οφείλει 625 τ.μ. εισφορά σε γη και η χρηματική του συμμετοχή προσδιορίζεται στο εμβαδόν $2000-625 = 1375$ τ.μ. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται μετά τη διαμόρφωση των ακινήτων ώστε να είναι δυνατός ο καθορισμός της οικοπεδικής τους αξίας.

Η εισφορά σε χρήμα που προέρχεται από τη μετατροπή της εισφοράς γης, δεν συμψηφίζεται ούτε υπεισέρχεται στον προσδιορισμό της χρηματικής συμμετοχής. Έτσι, στο προηγούμενο παράδειγμα, ακόμα και αν τα 625 τ.μ. της εισφοράς είχαν μετατραπεί σε χρήμα, επειδή π.χ. η εισφορά ήταν επιζήμια για την ιδιοκτησία, η εισφορά σε χρήμα θα υπολογιστεί κανονικά για τα 1375 τ.μ. Στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης οφείλει συνολικά $625+197=822$ τ.μ. σε χρήμα.

Στην εισφορά σε χρήμα συνυπολογίζονται όλα τα τμήματα που προσκυρώνονται στην ιδιοκτησία και έχουν ως αποτέλεσμα την αύξηση του εμβαδού της. Η ιδιοκτησία κατά τον υπολογισμό της εισφοράς σε χρήμα έχει την ίδια έννοια⁹⁰ όπως και στην εισφορά σε γη και είναι ίση με το άθροισμα των οικοπέδων του ίδιου ιδιοκτήτη. Επίσης ισχύει η ίδια αναφορά στην ημερομηνία 10.3.1982. Έτσι, σε περίπτωση κατάτμησης της αρχικής ιδιοκτησίας μετά την 10.3.1982 υπολογίζεται η εισφορά για την αρχική ιδιοκτησία και κατανέμεται αναλογικά στους ιδιοκτήτες.

Όπως προαναφέρθηκε, όταν το ακίνητο ρυμοτομείται εξ ολοκλήρου, χωρίς να αποδίδεται στον ιδιοκτήτη ακίνητο ίσης αξίας σε άλλη θέση του Σχεδίου Πόλεως, ο ιδιοκτήτης δεν συμμετέχει σε εδαφική και χρηματική εισφορά, ενώ αποζημιώνεται με τη διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Στη περίπτωση που το ακίνητο μετακινείται σε άλλη θέση που προέρχεται από εισφορές σε γη, το τελικό εμβαδόν πρέπει να ισούται με το αρχικό αφού αφαιρεθεί η εισφορά γης και σ' αυτό θα υπολογιστεί η εισφορά σε χρήμα. Αν το εμβαδόν είναι μικρότερο από το τελευταίο (δηλαδή το αρχικό μείον την εισφορά σε γη), ο ιδιοκτήτης αποζημιώνεται για τα υπολειπόμενα τετραγωνικά μέτρα. Δηλαδή, όταν η ιδιοκτησία ρυμοτομείται παραπάνω από την οφειλόμενη εισφορά σε γη, η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδόν που απομένει μετά την ρυμοτόμηση. Αν όμως, η ιδιοκτησία ρυμοτομείται λιγότερο της οφειλόμενης

⁹⁰ Δηλαδή σαν τελική οικοπεδική έκταση νοείται το άθροισμα των οικοπέδων ή ιδανικών μεριδίων που αποδίδονται στον κάθε ιδιοκτήτη μέσα στην ίδια ή σε άλλη πολεοδομική ενότητα του ίδιου Διατάγματος Ρυμοτομίας σε αντιστοιχία με το εμβαδόν που είχε η ιδιοκτησία την 10.3.1982. (Ρωμαλιάδης : 1987)

εισφοράς σε γη, η εισφορά σε χρήμα αναφέρεται στο εμβαδόν που μένει μετά την αφαίρεση της οφειλόμενης εισφοράς σε γη. Τα επιπλέον μέτρα που οφείλει η ιδιοκτησία, μετατρέπονται και αυτά σε χρήμα.

3.3.2.5.2 Η κλιμάκωση της εισφοράς σε χρήμα

3.3.2.5.2.1 Για περιοχές επεκτάσεων κύριας κατοικίας

Η κλιμάκωση της εισφοράς είναι διαφορετική με τον Ν. 1337/83 και τον Ν. 2508/97. Συγκεκριμένα, για τον Ν. 1337/83 υπάρχει η εξής κλιμάκωση:

1. Για το τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού έως 200 τ.μ. 1% επί της αξίας του οικοπέδου
2. Για το τμήμα της ιδιοκτησίας από 200 έως 1.000 τ.μ. 15% επί της αξίας
3. Για το τμήμα της ιδιοκτησίας από 1.000 έως 5.000 τ.μ. 20% επί της αξίας και για το τμήμα από 5.000 τ.μ. και άνω 25% της αξίας

Ο Νόμος 2508/1997 εισάγει την παρακάτω διαφορετική κλιμάκωση των χρηματικών εισφορών που εφαρμόζεται για όλες τις περιπτώσεις πολεοδομικών καθεστώτων εκτός από τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων :

1. Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού έως 500 τ.μ. ποσοστό 10% της αξίας του οικοπέδου .
2. Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 15% επί της αξίας.
3. Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού άνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ. ποσοστό 20% της αξίας.
4. Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού άνω των 10.000 τ.μ. ποσοστό 25% της αξίας.

Η σύγκριση των δύο κλιμάκων οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η πρώτη κλίμακα ευνοεί την πολύ μικρή ιδιοκτησία, ενώ για τη μεγάλη η εισφορά είναι λίγο μεγαλύτερη από αυτή της δεύτερης. Η δεύτερη κλίμακα περιορίζει αυτή τη διαφορετική μεταχείριση της μικρής και της μεγάλης ιδιοκτησίας, αυξάνοντας την εισφορά της πρώτης που η συμμετοχή της στον πολεοδομικό σχεδιασμό ήταν ελάχιστη.

Παράδειγμα 1 : Ο υπολογισμός της εισφοράς σε χρήμα μιας ιδιοκτησίας 200 τ.μ. και μιας άλλης 10.000 τ.μ. με τις δύο κλίμακες εισφορών

α. Ο υπολογισμός της εισφοράς σε χρήμα με τον Ν. 1337/83 για την ιδιοκτησία των 200 τ.μ. είναι, αφού αφαιρεθεί η εισφορά σε γη, 1,8 μέτρα, ενώ με τον Ν. 2508/1997 είναι 18 μέτρα.

β. Αντίθετα, για την ιδιοκτησία των 10.000 τ.μ., ή 5.375 τ.μ. μετά την αφαίρεση της εδαφικής εισφοράς σύμφωνα με τον Ν. 1337/83 οφείλονται 1.015,75 τ.μ., και τον Ν. 2508/97 1000 τ.μ.

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω ο νέος οικιστικός Νόμος αυξάνει την εισφορά των μικρών ιδιοκτησιών και μειώνει αυτή των πολύ μεγάλων.

3.3.2.5.2.2 Η εισφορά σε χρήμα σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας

Η εισφορά σε χρήμα στις περιοχές δεύτερης κατοικίας προσδιορίζεται από το άρθρο 7 του Προεδρικού Διατάγματος 16/30.8.1985 ως εξής :

1. Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 250 τ.μ. ποσοστό 1% επί της αξίας των ακινήτων.
2. Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 250 έως 500 τ.μ. ποσοστό 5% επί της αξίας
3. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 έως 1.000 τ.μ. ποσοστό 10% επί της αξίας του οικοπέδου
4. Για τμήμα της ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ. ποσοστό 15% της αξίας
5. Για τμήμα της ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ. ποσοστό 20% της αξίας των ακινήτων.
6. Για τμήμα της ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 25% επί της αξίας

Ο Ν. 2508/1997 δεν ορίζει διαφορετική κλιμάκωση των χρηματικών εισφορών για τις περιοχές παραθεριστικής κατοικίας. Θα πρέπει και εδώ να σημειωθεί η ελάχιστη εισφορά των μικρών ιδιοκτησιών, που σε συνδυασμό με το ιδιοκτησιακό καθεστώς της κατακερματισμένης ιδιοκτησίας στην Ελλάδα μειώνονται σημαντικά οι προϋποθέσεις χρηματοδοτικής υποστήριξης των κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων. Το 1% αποτελεί περισσότερο μια συμβολική παρά ουσιαστική συνεισφορά των ιδιοκτητών. Παράλληλα

παρατηρείται και ο περιορισμός της εισφοράς για τις μεγαλύτερες ιδιοκτησίες σε σχέση με τις επεκτάσεις.

Παράδειγμα 1 : Ο υπολογισμός της εισφοράς σε χρήμα των ιδιοκτησιών εμβαδού 250, και 4.000 τ.μ. που ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες για περιοχές επεκτάσεων του Σχεδίου Πόλεως και παραθεριστικής κατοικίας με τον Ν. 1337/83, το Προεδρικό Διάταγμα και τον Ν. 2508/97

Για την επέκταση του Σχεδίου Πόλεως οι τρεις ιδιοκτησίες δίνουν εισφορά σε χρήμα σύμφωνα με τον Ν. 1337/83 5,75 τ.μ., και 397 τ.μ. αντίστοιχα, μετά την αφαίρεση των εισφορών σε γη.

Όταν η επέκταση πραγματοποιείται με τον νέο οικιστικό νόμο οι εισφορές διαμορφώνονται σε 22,5 μέτρα και 400 τ.μ. αντίστοιχα

Όταν εφαρμόζεται το Προεδρικό Διάταγμα οι εισφορές είναι 2,375 τ.μ. και τ.μ. 363,125 αντίστοιχα.

Από το παράδειγμα αυτό διαπιστώνεται ότι το Προεδρικό Διάταγμα περιλαμβάνει τις μικρότερες εισφορές με αποτέλεσμα να δυσχεραίνεται η εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως. Επιπλέον, μπορεί να παρατηρηθεί ότι οι εισφορές σε χρήμα για την κατηγορία των 4.000 τ.μ. δεν διαφέρουν ουσιαστικά, στους δύο οικιστικούς νόμους.

3.3.2.5.2.3. Η εισφορά σε χρήμα για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων

Η εισφορά σε χρήμα για την πολεοδόμηση εκτός ορίου οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων καθορίζεται με το Π.Δ. 20/30.8.1985 για τις περιπτώσεις που δεν ισχύει ακόμα ο Ν. 2508/97⁹¹. Η κλιμάκωση της εισφοράς είναι η ακόλουθη :

1. Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 250 τ.μ., ποσοστό 1% επί της αξίας του οικοπέδου
2. Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 250 τ.μ. έως 500 τ.μ. ποσοστό 2% της αξίας
3. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 έως 1000 τ.μ. ποσοστό 4% της αξίας του ακινήτου
4. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1000 μέχρι 2.000 τ.μ. ποσοστό 6%

⁹¹ Βλ. §2.3.1 «Πεδίο Εφαρμογής»

της αξίας των ακινήτων

5. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 μέχρι 4.000 τ.μ. ποσοστό 8% της αξίας των ακινήτων
6. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ. ποσοστό 10% της αξίας των ακινήτων
7. Για τμήμα της ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 12% της αξίας των ακινήτων.

Για την έννοια της ιδιοκτησίας ισχύουν αντίστοιχα οι διατάξεις που εφαρμόζονται στον υπολογισμό της εισφοράς σε γη.

Για τις περιπτώσεις που ισχύει ο Ν. 2508/97 η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται με την παρακάτω κλίμακα ενώ η έννοια της ιδιοκτησίας παραπέμπει στις γενικές ρυθμίσεις και στην ημερομηνία 10.3.1982, σε αντιστοιχία με την εισφορά σε γη.

1. Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 5% της αξίας των ακινήτων
2. Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 10% της αξίας των ακινήτων
3. Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 1000 έως 10.000 τ.μ. ποσοστό 12% της αξίας των ακινήτων
4. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 15% της αξίας των ακινήτων.

3.3.2.5.2.4 Παραδείγματα υπολογισμού της εισφοράς σε χρήμα

Παράδειγμα 1 : Ρυμοτόμηση της ιδιοκτησίας επιπλέον της εισφοράς

Μία ιδιοκτησία εμβαδού 1200 τ.μ. ρυμοτομείται κατά 500 τ.μ. Η εισφορά της ιδιοκτησίας σε γη όταν πρόκειται για επέκταση του Σχεδίου, είναι 305 τ.μ. Επομένως υπολείπονται άλλα 195 τ.μ. Οι επιλογές που υπάρχουν είναι οι εξής :

1. Εφόσον το όριο παρέκκλισης είναι κάτω των 195 τ.μ. π.χ. 190 τ.μ., και υπάρχει τέτοιο οικόπεδο από εισφορές σε γη, είναι δυνατή η απόδοση του στην ιδιοκτησία.
2. Υπάρχει η δυνατότητα τακτοποίησης του σε άρτιο οικόπεδο που προέρχεται από εισφορές γης, μαζί με άλλους ιδιοκτήτες με ποσοστό συνιδιοκτησίας
3. Η αποζημίωση του ιδιοκτήτη για τα 195 τ.μ. που υπολείπονται.

Η εισφορά σε χρήμα είναι διαφορετική για κάθε μία από τις παραπάνω περιπτώσεις :

1. Το εμβαδόν της ιδιοκτησίας επί του οποίου υπολογίζεται η εισφορά είναι ίσο με το τελικό οικόπεδο μετά τη ρυμοτόμηση συν το νέο οικόπεδο που αποδίδεται, δηλαδή 895 τ.μ. Άρα η εισφορά ανέρχεται σε 106,25 μέτρα για τις περιπτώσεις που η επέκταση γίνεται με τον Ν. 1337/83 ή σε 109,25 μέτρα όταν η Πράξη Εφαρμογής πραγματοποιείται με τον 2508/97

2. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται με τον ίδιο τρόπο, όπως στην περίπτωση (1), εφόσον και στη συνιδιοκτησία ο προσδιορισμός αφορά τα ιδανικά μερίδια κάθε ιδιοκτήτη.

3. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται για την τελική ιδιοκτησία των 800 τ.μ. και ανέρχεται σε 77 τ.μ. σύμφωνα με την κλίμακα του Ν. 1337/83 ή σε 95 τ.μ. με τον Ν. 2508/97

Παράδειγμα 2 : Υπολογισμός εισφοράς σε χρήμα για ιδιοκτησία που κατατμήθηκε μετά την 10.3.1982

Ένα οικόπεδο εμβαδού τριών στρεμμάτων κατατμήθηκε μετά την 10.3.1982 α) σε έξι ίσα μερίδια των 500 τ.μ. που μεταβιβάστηκαν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες. β) σε δύο οικόπεδα 2.000 και 1.000 τ.μ. Γεννιέται το ερώτημα του προσδιορισμού της εισφοράς σε χρήμα όταν το Σχέδιο Πόλεως επεκτείνεται με τον Ν. 1337/83.

α) Αρχικά υπολογίζεται η εισφορά σε γη που ανέρχεται σε 1125 τ.μ. Τα μέτρα αυτά αφαιρούνται από την αρχική ιδιοκτησία με αποτέλεσμα να απομένουν 1875 τ.μ. Σ' αυτό το εμβαδόν η εισφορά σε χρήμα είναι ίση με 297 τ.μ. τα οποία επιμερίζονται στον κάθε ιδιοκτήτη που πληρώνει τελικά 49,5 τ.μ.

β) Η εισφορά σε γη είναι πάλι 297 τ.μ. . Αρχικά επιμερίζεται αναλογικά η εισφορά σε γη στους δύο ιδιοκτήτες :

για τα 2 στρέμματα : $1125 * 2000 / 3000 = 750$ τ.μ.

για το ένα στρέμμα : $1125 * 1000/3000 = 375$ τ.μ.

Η εισφορά σε γη αφαιρείται από το εμβαδόν το οικοπέδων ώστε να υπολογιστεί η εισφορά σε χρήμα επίσης αναλογικά :

για τα δύο στρέμματα : $297 * 1250/1875 = 198$ τ.μ.

για το ένα στρέμμα : $297 * 625/1875 = 99$ τ.μ.

3.3.2.5.3. Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου για την επιβολή της χρηματικής εισφοράς

Ο προσδιορισμός της αξίας των ιδιοκτησιών⁹² της Πράξης Εφαρμογής πραγματοποιείται από την επιτροπή που ορίζει το Προεδρικό Διάταγμα 5/86 μετά την κύρωση της Πράξης. Η επιτροπή συγκροτείται με απόφαση Νομάρχη για κάθε τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών για τους νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης σε κάθε Διεύθυνση Πολεοδομίας, με πρόεδρο τον προϊστάμενο του Τμήματος ή της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, ή με νόμιμο αναπληρωτή του. Στην επιτροπή συμμετέχουν επίσης δύο υπάλληλοι των δυο παραπάνω υπηρεσιών και ένας εκπρόσωπος της Τοπικής Ένωσης Δήμων και Κοινοτήτων.

Ο προσδιορισμός της αξίας βασίζεται στα κτηματολογικά διαγράμματα και στους αντίστοιχους πίνακες, στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, που είναι δεσμευτικό για την επιτροπή, και σε άλλα στοιχεία, όπως εκτιμήσεις της Οικονομικής Εφορίας κατά τις μεταβιβάσεις ακινήτων, την αξία των ακινήτων στην ελεύθερη αγορά κτλ.

Επειδή ο υπολογισμός της εισφοράς σε χρήμα πραγματοποιείται σε ποσοστό του εμβαδού της ιδιοκτησίας δηλαδή σε τ.μ., η επιτροπή προσδιορίζει την τιμή του τετραγωνικού μέτρου του ακινήτου. (π.χ. 30.000 δρχ. το τ.μ.)

Η επιτροπή πραγματοποιεί αυτοψία και έλεγχο των στοιχείων ώστε σε προθεσμία τριάντα ημερών από την λήψη τους, να καταρτίσει έκθεση στην οποία περιγράφεται η κατάσταση και η αξία των ακινήτων, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους, καθώς και αιτιολόγηση του ύψους των αξιών. Η αξία κάθε ακινήτου αναγράφεται στον πίνακα της Πράξης Εφαρμογής.

Η αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία εκδίδει, σύμφωνα με την έκθεση της επιτροπής, την πράξη επιβολής της εισφοράς σε χρήμα για κάθε υπόχρεο

⁹² Προσδιορίζεται η εισφορά σε χρήμα, ακόμα και αν προέρχεται από τη μετατροπή της εισφοράς γης σε χρήμα.

ιδιοκτήτη, η οποία περιλαμβάνει εκτός από τα στοιχεία του, και όλα τα απαραίτητα στοιχεία που υπεισέρχονται στον υπολογισμό της εισφοράς.

Ο υπόχρεος ιδιοκτήτης έχει τη δυνατότητα να προσφύγει στο Τριμελές Διοικητικό Πρωτοδικείο μέσα σε είκοσι ημέρες από την λήψη της σχετικής Πράξης, εάν διαφωνεί με την τιμή που προσδιόρισε η επιτροπή. Σε περίπτωση αποδοχής της προσφυγής από το Δικαστήριο, διορθώνεται ο πίνακας της Πράξης Εφαρμογής με την νέα αξία του ακινήτου και εκδίδεται νέα Πράξη επιβολής της εισφοράς σε χρήμα.

Ένα τελευταίο μέτρο για τη διασφάλιση της καταβολής της χρηματικής εισφοράς που αφορά τη μεταβίβαση της κυριότητας των ακινήτων, για την οποία απαιτείται βεβαίωση από τον οικείο Ο.Τ.Α. της εξόφλησης των σχετικών χρηματικών υποχρεώσεων κατά τον χρόνο της συμβολαιογραφικής πράξης⁹³.

3.3.2.5.4 Μετατροπή της χρηματικής εισφοράς σε γη

Σε αντιστοιχία με την μετατροπή της εισφοράς σε γη σε ίση χρηματική αξία, είναι δυνατή και η μετατροπή της εισφοράς σε χρήμα σε αντίστοιχη εδαφική έκταση. Η μετατροπή αυτή μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

Τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα που προέρχονται από τη μετατροπή της χρηματικής εισφοράς, προστίθενται στην εισφορά σε γη. Έτσι η συνολική εισφορά σε γη του ιδιοκτήτη είναι ίση με το άθροισμα των τετραγωνικών μέτρων που προέρχονται από την εισφορά σε γη και την εισφορά σε χρήμα που μετατράπηκε σε γη.

Η δυνατότητα μετατροπής της χρηματικής εισφοράς σε γη, εξαρτάται από την πολεοδομική αξιοποίηση των επιπλέον τετραγωνικών μέτρων, για την κατασκευή κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων κλπ, κατά την κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας. Συνήθως, η αίτηση γίνεται δεκτή από τη διοίκηση, διότι αυξάνεται το ποσοστό των κοινοχρήστων χώρων και διευρύνονται οι δυνατότητες τακτοποίησης, ενώ σε αντίθετη περίπτωση απαιτείται πλήρης αιτιολόγηση της άρνησης της Διοίκησης.

⁹³ Όσον αφορά την εξόφληση, δεν αναφέρεται σε ολόκληρο το ποσό αλλά στις δόσεις μέχρι εκείνη την ημερομηνία. Επειδή όμως οι περισσότεροι αγοραστές προτιμούν κατά την αγορά, να είναι απαλλαγμένη η ιδιοκτησία από τις σχετικές εισφορές, οι αρχικοί ιδιοκτήτες εξοφλούν τις υποχρεώσεις τους πριν τη συμβολαιογραφική πράξη, ανεξάρτητα αν έχουν τη δυνατότητα περισσότερων δόσεων. Θα πρέπει επίσης να επισημανθεί ότι η καταβολή ολόκληρου του ποσού χωρίς δόσεις επιδοτείται με έκπτωση 20%.

3.3.2.5.5 Η εγκύκλιος 42 ΛΤΕ/β/οικ.31442/2972 : «Λιευκρινήσεις στο Ν. 2508/97 επί θεμάτων εισφορών σε γη και σε χρήμα»

Η εγκύκλιος ανατρέπει την έννοια της ιδιοκτησίας όπως αυτή έχει οριστεί παραπάνω, για τον υπολογισμό της εισφοράς σε χρήμα⁹⁴, και αφορά τις πράξεις εφαρμογής που πραγματοποιούνται ακόμα με τον Ν. 1337/83 σε περιοχές πολεοδομικής ανάπτυξης πρώτης κατοικίας καθώς και σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο, η οικοπεδική αξία του ακινήτου προσδιορίζεται στο εμβαδόν που έχει κατά την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής και όχι στις 10.3.1982. Επίσης ως ιδιοκτησία δεν νοείται το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης του ίδιου ιδιοκτήτη εντός των ορίων της περιοχής ένταξης αλλά κάθε μεμονωμένο οικόπεδο, ενώ σε περίπτωση εξ' αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας το ποσοστό εισφοράς σε χρήμα δεν εφαρμόζεται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη, όπως έχει διαμορφωθεί μέχρι την 10.3.1982, αλλά σε ολόκληρο το οικόπεδο, μετά τις τακτοποιήσεις και προσκυρώσεις. Επιπλέον δεν αφαιρείται το εμβαδόν που προέρχεται από εισφορά γης όταν αυτή μετατρέπεται σε χρήμα κατά τον προσδιορισμό της εισφοράς σε χρήμα.

Η ανατρεπτική αυτή εγκύκλιος έχει τις παρακάτω επιπτώσεις :

α. Η αναφορά στην ημερομηνία 10.3.1982 είναι οπωσδήποτε προβληματικό στοιχείο της Πράξης, στο βαθμό που αφορά την κατάσταση των ιδιοκτησιών πριν από δεκαέξι χρόνια, στα οποία θα μπορούσαν να είχαν γίνει πολλές αλλαγές στο ιδιοκτησιακό καθεστώς της περιοχής. Επιπλέον, οι ιδιοκτησίες αποτυπώνονται στα αντίστοιχα τοπογραφικά διαγράμματα που περιγράφουν την αρχική τους κατάσταση πριν την εφαρμογή του Σχεδίου, ενώ για την ημερομηνία 10.3.1982 μπορεί να μην υπάρχουν αντίστοιχα λεπτομερή σχέδια και ο καθορισμός της ιδιοκτησίας να πραγματοποιείται από τους συμβολαιογραφικούς τίτλους. Ωστόσο, σύμφωνα με την άποψη των περισσότερων μελετητών της νομοθεσίας,⁹⁵ θα ήταν ορθότερο να λαμβάνονταν υπόψη η ημερομηνία έγκρισης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή της Πολεοδομικής Μελέτης, διότι η πολεοδομική ενεργοποίηση μιας περιοχής αρχίζει με τον χαρακτηρισμό της ως οικιστική. Μετά τον καθορισμό των ορίων αρτιότητας από την Πολεοδομική Μελέτη έχουν παρατηρηθεί εκτεταμένες κατατμήσεις των ιδιοκτησιών και μεταβιβάσεις των αντίστοιχων γηπέδων. Έτσι, όταν η εισφορά σε

⁹⁴ Για την εισφορά σε γη δεν υπάρχουν αντίστοιχες αλλαγές

⁹⁵ Όπως π.χ. : Χριστοφίλοπουλος Α., Χορομίδης Κ, Ρωμαλιάδης Α., Σκουρής Β

χρήμα υπολογίζεται στις τελικές ιδιοκτησίες μετά την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής, θα είναι σημαντικά μικρότερη από την αναμενόμενη. Οι περισσότερες μεγάλες ιδιοκτησίες θα έχουν κατατμηθεί με αποτέλεσμα να δημιουργείται ένα σημαντικό έλλειμμα στην χρηματοδοτική υποστήριξη των κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων. Δεν θα πρέπει να παραληφθεί ότι η αδυναμία χρηματοδότησης αυτών των χώρων από τον Ο.Τ.Α., οδηγεί σε τροποποιήσεις του Σχεδίου Πόλεως με αποτέλεσμα την υποβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος.

Για να γίνουν αντιληπτές οι συνέπειες αυτής της διάταξης παρεμβάλλεται το παρακάτω παράδειγμα :

Μία ιδιοκτησία 30.000 τ.μ. εντάσσεται στο Σχέδιο Πόλεως. Μετά την έγκριση της Πολεοδομικής μελέτης, ο ιδιοκτήτης προβαίνει σε κατατμήσεις της ιδιοκτησίας με αποτέλεσμα τη δημιουργία 100 ιδιοκτησιών των 300 τ.μ. σύμφωνα με το όριο αρτιότητας, οι οποίες μεταβιβάζονται σε τρίτους. Πριν την ισχύ της εγκυκλίου η ιδιοκτησία των 30.000 τ.μ. όφειλε χρηματική εισφορά 3.015,75 τ.μ. που επιμεριζόταν αναλογικά σε κάθε ιδιοκτήτη, ο οποίος όφειλε 30,1575 τ.μ.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο ο κάθε ιδιοκτήτης των 300 τ.μ. θα πληρώσει μετά την αφαίρεση της εισφοράς γης 1,3375τ.μ⁹⁶.. Δηλαδή η συνολική εισφορά που θα εισπραχθεί θα είναι 133,75 τ.μ., περίπου 2.880 τ.μ. λιγότερη. Επιπλέον, θα πρέπει να αναφερθεί ότι είθισται κατά την πώληση των ακινήτων οι αρχικοί ιδιοκτήτες να αναλαμβάνουν την εξόφληση της εισφοράς σε χρήμα, ώστε το οικόπεδο να περιέχεται στον νέο ιδιοκτήτη χωρίς τέτοιες υποχρεώσεις. Έτσι η χρηματική εισφορά υπολογίζεται στην τιμή του οικοπέδου με αποτέλεσμα με την παραπάνω ρύθμιση να ωφελούνται οι αρχικοί ιδιοκτήτες που καρπώνονται τη διαφορά. Συμπερασματικά, η διάταξη αυτή ευνοεί τις μεγάλες ιδιοκτησίες που με τον τρόπο αυτό αποφεύγουν να καταβάλουν τις εισφορές που τους αναλογούν.

β. Η διάταξη σύμφωνα με την οποία η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται σε κάθε μεμονωμένο οικόπεδο και όχι στο σύνολο των οικοπέδων του ίδιου ιδιοκτήτη, είναι περισσότερο ορθολογική από την άποψη ότι το κάθε οικόπεδο δεν έχει την ίδια αξία, ακόμα και στην ίδια πολεοδομική ενότητα. Έτσι, π.χ. πριν από την εγκύκλιο, ένα γωνιακό οικόπεδο με ένα άλλο λιγότερο

⁹⁶ Ο υπολογισμός της εισφοράς πραγματοποιείται ως εξής : Αρχικά προσδιορίζεται η εισφορά σε γη για την οποία η έννοια της ιδιοκτησίας είναι αυτή του Ν. 1337/83 και επομένως αφορά την ιδιοκτησία των 30.000 τ.μ.. Η εισφορά αυτή είναι 16.625 τ.μ. και επιμερίζεται αναλογικά στην κάθε ιδιοκτησία. Έτσι κάθε ιδιοκτησία συνεισφέρει σε γη κατά 166, 25 τ.μ. Για τον υπολογισμό της εισφοράς σε χρήμα, αφαιρείται η εισφορά σε γη και το εμβαδόν που απομένει είναι 133,75 τ.μ. Η εισφορά σε χρήμα είναι το 1% του παραπάνω εμβαδού, δηλαδή 1,3375 τ.μ.

προνομιούχο, που μπορεί να βρισκόταν σε υποβαθμισμένη πολεοδομική ενότητα θεωρούνταν ως τμήματα της ίδιας ιδιοκτησίας που προέκυπτε από το άθροισμα των δύο εμβαδών. Οπωσδήποτε, η ρύθμιση αυτή μειώνει τις αναμενόμενες εισφορές σε χρήμα, που πολλές φορές υπεισέρχονται στον πολεοδομικό Σχεδιασμό, ώστε ο τελευταίος να καθίσταται ρεαλιστικός και πραγματοποιήσιμος.

γ. Η ρύθμιση για τη συνιδιοκτησία είναι κοινωνικά άδικη και θα πρέπει να διατηρηθεί η προηγούμενη που αναφέρεται στο ποσοστό γης που έχει ο κάθε συνιδιοκτήτης στην κατοχή του.

Παράδειγμα : Ένας ιδιοκτήτης έχει οικόπεδο 250 τ.μ. και ένας άλλος κατέχει 200 τ.μ. σε μια συνιδιοκτησία 3.000 τ.μ. Ο πρώτος ιδιοκτήτης θα πληρώσει μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη 5,75 τ.μ. Ο δεύτερος ιδιοκτήτης, που έχει στην κατοχή του λιγότερα τ.μ. από τον πρώτο, θα πληρώσει την εισφορά που αναλογεί σε ιδιοκτησία 3.000 τ.μ. πολλαπλασιαζόμενη με το 6.67 % δηλαδή 30.8 τ.μ.⁹⁷

Από το παραπάνω παράδειγμα είναι φανερό η άνιση μεταχείριση των ιδιοκτητών, εφόσον αυτός που κατέχει λιγότερα μέτρα πληρώνει σημαντικά περισσότερο από τον εκείνον που κατέχει περισσότερα, μόνο επειδή εντάσσεται σε καθεστώς συνιδιοκτησίας.

δ. Ο συνυπολογισμός της εισφοράς σε γη που έχει μετατραπεί σε χρήμα, στον προσδιορισμό της χρηματικής εισφοράς, έχει ως αποτέλεσμα να πληρώνει ο ιδιοκτήτης δύο φορές για τα ίδια τετραγωνικά μέτρα.

Παράδειγμα : Ο ιδιοκτήτης οικοπέδου εμβαδού 1.200 τ.μ. οφείλει εισφορά σε γη 305 τ.μ. και σε χρήμα 106,25 τ.μ. που προκύπτει για το εμβαδόν $1200 - 305 = 895$ τ.μ. που απομένει.

Έστω ότι τα παραπάνω 305 τ.μ. δεν είναι πολεοδομικά αξιοποιήσιμα και μετατρέπονται σε χρήμα. Πριν την εγκύκλιο, η συνολική χρηματική εισφορά του ιδιοκτήτη θα ήταν το άθροισμα $305 + 106,25 = 411,25$ τ.μ. Σύμφωνα με την εγκύκλιο, εφόσον η εισφορά σε γη θα μετατραπεί σε χρήμα, η χρηματική εισφορά θα υπολογιστεί για ολόκληρο το οικόπεδο δηλαδή για τα 1.200 τ.μ. που είναι 162 τ.μ. . Σ' αυτά θα προστεθεί και η εισφορά σε γη που μετατρέπεται σε χρήμα. Η συνολική εισφορά που θα πληρώσει ο ιδιοκτήτης είναι $162 + 305 = 467$ τ.μ. Η διάταξη αυτή είναι αμφίβολης συνταγματικότητας και ορθολογικότητας διότι

⁹⁷ Η εισφορά γης θα υπολογιστεί κανονικά. Για τη διευκόλυνση του παραδείγματος θεωρείται ότι υπάρχουν 15 συνιδιοκτήτες με 200 τ.μ. ο καθένας. Η εισφορά σε γη είναι 20 μέτρα για τον κάθε συνιδιοκτήτη δηλαδή συνολικά 300 τ.μ. Η εισφορά γης αφαιρείται από τη συνολική ιδιοκτησία και απομένουν 2700 τ.μ. επί των οποίων υπολογίζεται η εισφορά σε χρήμα που συνολικά ανέρχεται στα 462 τ.μ.

επιβάλλει στον ιδιοκτήτη να πληρώσει δύο φορές τα ίδια μέτρα εφόσον υπεισέρχονται δύο φορές στους υπολογισμούς.

Μετά τη δημοσίευση της εγκυκλίου, ο κάθε ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να ζητήσει με Διορθωτική Πράξη νέο υπολογισμό της εισφοράς σε χρήμα, εφόσον η Πράξη Εφαρμογής έχει ήδη εγκριθεί, ενώ για τις υπόλοιπες Πράξεις Εφαρμογής που εκπονούνται θα πρέπει να ληφθούν υπόψη τα παραπάνω.

Στην εγκύκλιο παρέχεται η δυνατότητα στα Δημοτική και Κοινοτικά Συμβούλια να υπαχθούν στις διατάξεις του Ν. 2508/97 που όμως προβλέπει πολύ μεγαλύτερες εισφορές σε χρήμα για τις μικρότερες ιδιοκτησίες, γεγονός που καθιστά αμφίβολη μια τέτοια ενέργεια .

3.3.2.5.6 Ειδική εισφορά σε χρήμα για την εξασφάλιση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων σε παλιά Σχέδια Πόλεως

Ο Νόμος Ν. 2508/97 προβλέπει την καταβολή εφάπαξ ειδικής εισφοράς υπέρ του οικείου Δήμου ή Κοινότητας ώστε να υποστηριχτούν οι απαλλοτριώσεις ακινήτων για την διάνοιξη βασικών οδικών αρτηριών, εκτός από ανισόπεδες διαβάσεις, και άλλων σημαντικών κοινόχρηστων χώρων όπως πλατείες, άλση ή μεγάλοι χώροι πρασίνου που προβλέπονται από εγκεκριμένα σχέδια πόλεως σύμφωνα με το Νομοθετικό Διάταγμα 17.7/6.8.1923.

Οι παραπάνω κοινόχρηστοι χώροι θα πρέπει να αποτελούν σημαντικά λειτουργικά στοιχεία της πόλης ή της πολεοδομικής ενότητας και προσδιορίζονται με απόφαση του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου. Υπόχρεοι της εισφοράς είναι όλοι οι ιδιοκτήτες της πολεοδομικής ενότητας στην οποία ανήκουν οι παραπάνω χώροι ή και άλλων πολεοδομικών ενοτήτων όταν ωφελούνται από τη διάνοιξη.

Στις περιπτώσεις αυτές δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν.Α. του 1923 ούτε πραγματοποιούνται οι Πράξεις Αναλογισμού Αποζημίωσης με το Ν. 5269/1931 όπου επιβαρύνονται μόνο οι ιδιοκτήτες που αποκτούν πρόσωπο στον κοινόχρηστο χώρο κατά τις αντίστοιχες λωρίδες. Επίσης το ποσοστό συμμετοχής του οικείου Ο.Τ.Α. ορίζεται σε 5%, ενώ για τις υπόλοιπες δαπάνες υπόχρεοι είναι οι ιδιοκτήτες.

Η διαδικασία που ακολουθείται για τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων των ιδιοκτητών είναι η εξής :

α. Η πολεοδομική ενότητα ή οι ενότητες που θα αποζημιώσουν τον αντίστοιχο κοινόχρηστο χώρο διαχωρίζονται σε τρεις ζώνες. Η πρώτη ζώνη

(ΖώνηΑ) περιλαμβάνει τα οικόπεδα που διαθέτουν πρόσωπο στον κοινόχρηστο χώρο. Η δεύτερη ζώνη, (Ζώνη Β), αφορά τις ιδιοκτησίες μεταξύ της πρώτης και τρίτης ζώνης, ενώ η τρίτη ζώνη, (Ζώνη Γ), περιλαμβάνει τα ακίνητα που εξυπηρετούνται λιγότερο ικανοποιητικά από τον κοινόχρηστο χώρο εξαιτίας της μεγάλης απόστασης και κάποιων δυσκολιών στην πρόσβαση. Η κάθε ζώνη έχει ένα συντελεστή σ που είναι 3, 1,5 και 1 για τις ζώνες Α, Β, Γ αντίστοιχα.

β. Τα ειδικά κτίρια όπως ξενοδοχεία, κλινικές, βιομηχανίες, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα και σταθμοί αυτοκινήτων καθώς και τα οικόπεδα ειδικών χρήσεων όπως μάντρες εμπορίας ή αποθήκευσης υλικών ή ανταλλακτικών επιβαρύνονται επιπλέον με ένα συντελεστή 2 ανεξάρτητα σε ποια ζώνη βρίσκονται, διότι έχουν μεγαλύτερη ωφέλεια από την διάνοιξη του κοινοχρήστου χώρου, από τις κατοικίες.⁹⁸

γ. Πραγματοποιούνται οι παρακάτω υπολογισμοί μεγεθών :

- Το εμβαδόν κάθε ακινήτου πολλαπλασιάζεται με τον συντελεστή της ζώνης και της ειδικής χρήσης αν υφίσταται. Για την κατοικία ο τελευταίος συντελεστής είναι η μονάδα.

- Αθροίζονται τα παραπάνω μεγέθη για όλα τα ακίνητα και προκύπτει το υπολογιστικό εμβαδόν (Ε)

- Η συνολική αποζημίωση (Δ) για τον κοινόχρηστο χώρο διαιρείται με το υπολογιστικό εμβαδόν (Ε) και προκύπτει το υπολογιστικό μερίδιο $\mu = \Delta / E$

- Η ειδική εισφορά κάθε ιδιοκτησίας είναι ίση με το γινόμενο του μ επί το εμβαδόν της ϵ πολλαπλασιαζόμενο με τους συντελεστές της ζώνης και της ειδικής χρήσης.

$$\text{Ειδική εισφορά} = \mu * \epsilon * \sigma * \rho$$

όπου ρ ο συντελεστής ειδικής χρήσης $\rho = 1$ για κατοικία

$\rho = 2$ για ειδική χρήση

Ο Ο.Τ.Α. απογράφει τις επιβαρυνόμενες ιδιοκτησίες και συντάσσει σχετικό πίνακα ο οποίος τοιχοκολλάται στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα για δύο μήνες. Επιπλέον, δημοσιεύεται ανακοίνωση για την τοιχοκόλληση του πίνακα σε

⁹⁸ Σύμφωνα με την §8 του άρθρου 16 Ν. 2508/97 ως αυτοτελής κατοικία ορίζεται κάθε οικοδομή ή τμήμα της το οποίο στεγάζει ή είναι προορισμένο να στεγάσει ένα νοικοκυριό. Τεκμήριο για την αυτοτέλεια της κατοικίας είναι η ύπαρξη ιδιαίτερων μετρητών ηλεκτροδότησης ή υδροδότησης. Επίσης, ως στεγασμένος χώρος με αυτοτελή χρήση θεωρείται αυτός που χρησιμοποιείται, ή προορίζεται από την κατασκευή του να χρησιμοποιηθεί για την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος. Σε συνάρτηση με τα παραπάνω, τα αδόμητα οικόπεδα είναι οι αυτοτελείς χώροι εντός των οικοδομικών τετραγώνων που δεν διαθέτουν κτίσματα .

δύο τοπικές και μία Αθηναϊκή ημερήσια εφημερίδα, ενώ αποστέλλονται συστημένες επιστολές στους ιδιοκτήτες των ακινήτων, οι οποίοι έχουν το δικαίωμα ένστασης μέσα σε προθεσμία εξήντα ημερών από την τελευταία δημοσίευση, επισυνάπτοντας όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά. Ο Δήμος και η Κοινότητα αποφασίζει για τις ενστάσεις και καταρτίζει τον οριστικό πίνακα απογραφής. Η ενημέρωση των ιδιοκτητών, για τον τελικό πίνακα πραγματοποιείται με την ίδια διαδικασία.

Όπως προαναφέρθηκε, για την καταβολή των απαλλοτριώσεων αντί των πράξεων αναλογισμού συντάσσεται κτηματολογικός πίνακας και κτηματολόγιο ο οποίος προσδιορίζει τις δαπάνες κάθε ιδιοκτήτη σε τ.μ, με ευθύνη και έξοδα του Ο.Τ.Α. Στη συνέχεια γίνεται εκτίμηση από την επιτροπή του άρθρου 15 Ν.Α. 797/71. Η εισφορά εισπράττεται από τον Δήμο ή της Κοινότητα και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την καταβολή των αποζημιώσεων, οι οποίες καθορίζονται από τα τακτικά δικαστήρια.

3.3.3 Ο αστικός αναδασμός

Σύμφωνα με τον νόμο 947/79 «Περί αστικών περιοχών», ο αστικός αναδασμός σε μια περιοχή ορίζεται ως το σύνολο των διαδικασιών που αποσκοπούν στην πολεοδομική ενεργοποίηση της με τη συνεισφορά των ιδιοκτησιών από όλους τους ιδιοκτήτες, για τη δημιουργία ή διαμόρφωση της περιοχής και την εκ νέου παραχώρηση σ' αυτούς οικοδομήσιμων χώρων που θα εξυπηρετούν τις προβλεπόμενες χρήσεις γης της συγκεκριμένης ζώνης.

Ειδικότερα, όλες οι ιδιοκτησίες, που συνεισφέρονται υποχρεωτικά, συνενώνονται, δημιουργούνται οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, αναδιανέμεται η γη και παραχωρείται σε κάθε ιδιοκτήτη οικοδομήσιμος χώρος ίσης αξίας με το ακίνητο που κατείχε, μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 1337/83.⁹⁹ Η κυριότητα της νέας ιδιοκτησίας αποκτάται με παραχωρητήριο που εκδίδει ο Νομάρχης της περιοχής.¹⁰⁰ Θα πρέπει να σημειωθεί ότι δεν χρειάζεται να αποκτήσει ο ανάδοχος την κυριότητα ολόκληρης της Ζώνης Αστικού Αναδασμού, όπως συμβαίνει στην Ενεργό Πολεοδομία.

Τα νέα ακίνητα οφείλουν και εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 1337/83, για τις εκκρεμείς περιπτώσεις ή τον Ν. 2508/97 για τις

⁹⁹ Στην περίπτωση που η ζώνη αστικού αναδασμού χαρακτηρίζονται ως Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης η εισφορά γης για της ιδιοκτησίες των φορέων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης ορίζεται σε ποσοστό 35%.

¹⁰⁰ Ρωμαλιάδης : «Εφαρμογή των Σχεδίων Πόλεων»

αντίστοιχες ζώνες που θα πραγματοποιούνται μετά τη δημοσίευση του . Ωστόσο μπορεί να προβλέπεται από τη σύμβαση μεταξύ του αναδόχου και των ιδιοκτητών, ο συμψηφισμός μέρους ή ολόκληρης της εισφοράς σε χρήμα για τις δαπάνες των κοινοχρήστων έργων που θα κατασκευαστούν.

Ο αστικός αναδασμός σε μια περιοχή μπορεί να αναληφθεί από δημόσιο οργανισμό ή υπηρεσία καθώς και από οικοδομικό συνεταιρισμό που συνίσταται για αυτόν το λόγο, από τη ΔΕΠΟΣ ή άλλη εταιρία μικτής οικονομίας καθώς και μετά από αίτηση κρατικού νομικού προσώπου δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου που συνοδεύεται με δήλωση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών της περιοχής που κατέχουν άνω των 3/4 της επιφάνειας της και αποδέχονται τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως Ζώνης Αστικού Αναδασμού.

Ο καθορισμός της Ζώνης Αστικού Αναδασμού πραγματοποιείται με Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. ή με το Προεδρικό Διάταγμα έγκρισης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή του ΣΧΟΟΑΠ.

Εκτός από την πολεοδομική διαμόρφωση του χώρου είναι δυνατή και η οικοδόμηση του και η απόδοση στον αρχικό ιδιοκτήτη κτίριο ίσης αξίας. Επίσης, για τις περιπτώσεις που στο αρχικό οικόπεδο υφίσταται νόμιμη οικοδομή είναι δυνατό να συμπίπτει η νέα με την παλιά ιδιοκτησία έστω και μερικά.¹⁰¹

Ο αστικός αναδασμός περιλαμβάνει τα παρακάτω στάδια, σύμφωνα με το άρθρο 38 του Ν. 947/79 στον οποίο παραπέμπει ο Ν. 1337/83 και ο νέος οικιστικός Νόμος.

- Συγκρότηση αναγκαστικού οικοδομικού συνεταιρισμού
- Κτηματογράφηση της περιοχής
- Σύνταξη και έγκριση της Πολεοδομικής μελέτης
- Εκτίμηση και καθορισμός της αξίας των συνεισφερομένων ακινήτων
- Εφαρμογή της Πολεοδομικής Μελέτης και παραχώρηση των οικοδομήσιμων εκτάσεων στα μέλη του συνεταιρισμού
- Εκκαθάριση του οικοδομικού συνεταιρισμού

¹⁰¹ Χριστοφιλόπουλος Α : « Το νέο θεσμικό πλαίσιο Πολεοδομικού Σχεδιασμού»

Όταν η εκτέλεση του Αστικού Αναδασμού γίνει από το δημόσιο ή δημόσιο οργανισμό η διαδικασία δεν περιλαμβάνει το πρώτο και το τελευταίο στάδιο.¹⁰²

Δεν θα πρέπει να παραληφθεί ότι και το Νομοθετικό Λιάταγμα 17.7.1923 κάνει μνεία για τον αστικό αναδασμό αναφερόμενο στην ταυτόχρονη τακτοποίηση πολλών γειτονικών οικοπέδων που συνιστούν μία «Κτηματική ομάδα», αλλά έχει εφαρμοστεί σε ελάχιστες περιπτώσεις.⁹⁵

3.3.4. Ενεργός Πολεοδομία

Η Ενεργός Πολεοδομία είναι η αναμόρφωση υφιστάμενων, ή η δημιουργία νέων, πολεοδομικών συγκροτημάτων σύμφωνα με ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό που εξυπηρετεί τις ανάγκες μιας οργανωμένης κοινωνικής διαβίωσης, και ανταποκρίνεται στα φυσικά, οικονομικά και αισθητικά δεδομένα της περιοχής. (Ρωμαλιάδης : 1987)

Η περιοχή που πολεοδομείται με την Ενεργό Πολεοδομία καλείται Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζ.Ε.Π.

Η ενεργός πολεοδομία προϋποθέτει την απόκτηση των ακινήτων από τον ανάδοχο φορέα και δεν πραγματοποιείται με την υποχρεωτική συνεισφορά των οικοπέδων όπως στον Αστικό Αναδασμό. Η απόκτηση των ακινήτων επιτυγχάνεται με την παραχώρηση των αντίστοιχων εκτάσεων από το Δημόσιο ή άλλο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, με αναγκαστική απαλλοτρίωση, με ελεύθερη συναλλαγή με τους ιδιοκτήτες καθώς και με την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης υπέρ του δημοσίου.¹⁰³

Στις Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας εκτός από τη διευθέτηση του χώρου και την εκτέλεση των έργων υποδομής, συντάσσονται κτιριακές μελέτες και πραγματοποιούνται οι αντίστοιχες οικοδομικές εργασίες. Έτσι, μετά την παραχώρηση των κοινοφελών κτιρίων στους οικείους φορείς, τα υπόλοιπα κτίρια ή όροφοι αυτών, παραχωρούνται ή πωλούνται σε ιδιώτες.

Όταν η πολεοδόμηση πραγματοποιείται με την Ενεργό Πολεοδομία, δεν ισχύει η γενική κλιμάκωση των εισφορών του Ν. 2508/97 αλλά ορίζεται ελάχιστο ποσοστό εισφοράς 35% της συνολικής έκτασης της ζώνης.

¹⁰² Ρόκος : «Κτηματολόγιο και αναδασμός-Πολιτική γης»

¹⁰³ Το δικαίωμα προτίμησης συνίσταται στο δικαίωμα που έχει το δημόσιο ή ο οικείος Ο.Τ.Α. να προτιμάται από κάθε τρίτο αγοραστή προσφέροντας το ίδιο τίμημα κατά τη μεταβίβαση κάθε ακινήτου που βρίσκεται εντός της ζώνης. Έτσι, ένας ιδιοκτήτης που επιθυμεί να μεταβιβάσει το ακίνητο του σε κάποιο τρίτο αγοραστή, γνωστοποιεί την πρόθεση του στο Δημόσιο ή τον Ο.Τ.Α. καθώς και το συμφωνημένο τίμημα. Το δημόσιο κρίνει αν είναι συμφέρουσα μια τέτοια αγορά προσφέροντας τα ίδια χρήματα, οπότε και προτιμάται υποχρεωτικά.

Ο χαρακτηρισμός και η έγκριση της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας πραγματοποιείται με τις αντίστοιχες διατάξεις που ισχύουν για τον Αστικό Αναδασμό, δηλαδή με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. μετά από γνώμη του οικείου Ο.Τ.Α. ή με το Προεδρικό Διάταγμα έγκρισης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

Το πρόγραμμα Ενεργού Πολεοδομίας με τη διευθέτηση του χώρου και τις οικοδομικές εργασίες πρέπει να τεθεί σε εφαρμογή μέσα σε πενταετή προθεσμία από τη δημοσίευση του Προεδρικού Διατάγματος που χαρακτηρίζει την περιοχή ως οικιστική, αλλιώς αίρεται αυτοδίκαια ο χαρακτηρισμός της περιοχής ως Ζ.Ε.Π. Η πενταετής προθεσμία είναι υπερβολική, διότι στο διάστημα αυτό οι ιδιοκτησίες τελούν υπό δήμευση, με όλες τις συνέπειες που υπεισέρχονται και περιορίζουν την οικονομική εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας.

Η θεσμοθέτηση των Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας στηρίχθηκε στις αντίστοιχες Γαλλικές Ζ.Υ.Ρ. και Ζ.Α.Σ., δηλαδή Ζώνες προς αστικοποίηση κατά προτεραιότητα και Ζώνες συνδυασμένης ανάπτυξης αντίστοιχα.¹⁰⁴ Στην Ελλάδα οι πρώτες προσπάθειες υιοθέτησης αυτού του τρόπου πολεοδομικής ανάπτυξης έγιναν με το Νομοθετικό Διάταγμα 1003/1971, που όμως είχε πολύ περιορισμένη εφαρμογή. Ο Ν. 947/79 επιχείρησε μια δεύτερη προσέγγιση αλλά προσέκρουσε στις αντιδράσεις του κατασκευαστικού τομέα που εκφράστηκαν ιδιαίτερα έντονα από τους αντίστοιχους συλλόγους και τα τεχνικά επιμελητήρια. Ο σύλλογος των αρχιτεκτόνων στις 9.6.1979 δημοσιεύει την «απολογία» όπου, μεταξύ άλλων, επισημαίνει το πέρασμα από τις περιορισμένες πολεοδομικές παρεμβάσεις και τη μικρή μονάδα χώρου, στο μεγάλο κεφάλαιο, τη μαζική παραγωγή κατοικίας, τα μεγάλα οικιστικά συγκροτήματα και της πολεοδομικές παρεμβάσεις κλίμακας. Ο κατασκευαστικός τομέας στην Ελλάδα, αποτελούμενος από γραφεία μεσαίου και μικρού μεγέθους και αντίστοιχων κεφαλαίων την εποχή έκδοσης του νόμου, δεν μπορούσε να ανταποκριθεί στις οικονομικές και τεχνικές απαιτήσεις των Εταιριών Μικτής Οικονομίας και προέβλεπε την υποκατάσταση του ρόλου του από ξένες τεχνικές εταιρίες. Παράλληλα, εκφράστηκαν αντιδράσεις από τους ιδιοκτήτες γης, που οδήγησαν στην αποδυνάμωση των κυριότερων διατάξεων του Ν. 947/79. Η ίδια αντίδραση υπήρξε και στη συζήτηση του νομοσχεδίου στη Βουλή των Ελλήνων όπου η Ενεργός Πολεοδομία θεωρήθηκε ότι οδηγεί στη παράδοση της οργανωμένης δόμησης στις μεγαλοεταιρίες που αποτελούν προπομπούς του ξένου κεφαλαίου

¹⁰⁴ Για τις Ζώνες Ζ.Υ.Ρ και Ζ.Α.Σ. βλ. κεφάλαιο 4 : Παραδείγματα από τη διεθνή εμπειρία

και θυσιάζουν το οικιστικό μέλλον στην επίτευξη υψηλού κέρδους. Έτσι το άρθρο 10 του Ν. 1337/83 κατάργησε αυτοτελή δυνατότητα των ιδιωτικών επιχειρήσεων να συνιστούν ανώνυμες ή περιορισμένης ευθύνης εταιρίες ενεργού πολεοδομίας ενώ η συμμετοχή του Ο.Τ.Α. ή του Δημοσίου, θα ανερχόταν στο 51%, τουλάχιστον.¹⁰⁵

Ο νέος οικιστικός Νόμος Ν. 2508/97 καταργώντας το μεγαλύτερο μέρος του άρθρου 10 του Ν. 1337/83 επαναφέρει τις παλαιότερες ρυθμίσεις, επιτρέποντας την υλοποίηση πολεοδομικών παρεμβάσεων της εμβέλειας της ενεργού πολεοδομίας.

3.3.5. Πολεοδόμηση από φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου ή οικοδομικού συνεταιρισμούς

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος του 1975, η πρωτοβουλία εκπόνησης, έγκρισης και εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων ανήκει στη διοίκηση, δηλαδή το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και τη Νομαρχία, ή στην Τοπική Αυτοδιοίκηση. Οι παραπάνω πολεοδομικές επεμβάσεις συνιστούν τη δημόσια πολεοδόμηση. Σε αντιδιαστολή με τα παραπάνω, τα άρθρα 65-75 του Ν. 1892/90, το άρθρο 27 του Ν. 1947/91 και τα άρθρο 24 του Ν. 2508/97 ορίζουν την ιδιωτική πολεοδόμηση που αφορά πολεοδομικές επεμβάσεις με πρωτοβουλία, ευθύνη και δαπάνη φυσικών ή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου, καθώς και οικοδομικών συνεταιρισμών¹⁰⁶.

Ο θεσμός της ιδιωτικής πολεοδόμησης μετασχηματίστηκε στις «Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης» ή Π.Ε.Ρ.Π.Ο. με το άρθρο 24 του Ν. 2508/97 και αφορά εδαφικές εκτάσεις μεγαλύτερες των εκατό στρεμμάτων εκτός Σχεδίου Πόλεως ή του ορίου οικισμών προ του 1923 ή οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, οι οποίες περιλαμβάνονται στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ή στα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης «ανοικτής πόλης». Οι περιοχές αυτές μπορούν να εξυπηρετούν μία ή περισσότερες χρήσεις γης καθώς και χρήσεις δεύτερης κατοικίας¹⁰⁷. Σε κάθε περίπτωση η εδαφική έκταση που προορίζεται για ειδικά ρυθμιζόμενη πολεοδόμηση πρέπει να είναι ενιαία, δηλαδή να μην

¹⁰⁵ Γιαννακούρου Γ. : «Μορφές Νομιμοποίησης των ιδιωτικών συμφερόντων στην ελληνική πολεοδομική διοίκηση»

¹⁰⁶ Η ιδιωτική πολεοδόμηση δεν προβλέπεται από το σύνταγμα με αποτέλεσμα να δημιουργούνται ζητήματα συνταγματικότητας της, ιδιαίτερα αν η περιοχή δεν έχει χαρακτηριστεί ως οικιστική και δεν εμπίπτει στα όρια Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

¹⁰⁷ Οι περιοχές για εξυπηρέτηση δεύτερης κατοικίας πολεοδομούνται σύμφωνα με τις αντίστοιχες διατάξεις.

διακόπτεται από εγκεκριμένες οδούς, και να μπορεί να αποτελέσει μία τουλάχιστον πολεοδομική ενότητα. Στο μέγεθος της έκτασης δεν συνυπολογίζονται υφιστάμενοι μη εγκεκριμένοι δρόμοι καθώς και χώροι στους οποίους δεν επιτρέπεται η οικιστική χρήση, όπως ρέματα και αρχαιολογικοί χώροι, που παραμένουν εκτός σχεδίου.

Όταν δεν υπάρχει εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. απαιτείται η σύνταξη και έγκριση Γενικών Κατευθύνσεων Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομικής Δραστηριότητας Ιδιοκτητών Γης, οι οποίες πρέπει να καλύπτουν τη περιφέρεια ενός νομού ή νομαρχιακού διαμερίσματος, και εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. μετά από γνωμοδότηση του οικείου Νομαρχιακού Συμβουλίου και του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος.¹⁰⁸

Οι παραπάνω γενικές κατευθύνσεις περιλαμβάνουν ένα σχεδιάγραμμα οριοθέτησης εκτάσεων, καταλλήλων για οικιστική χρήση και ιδιωτική πολεοδόμηση, καθορίζουν το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων για Π.Ε.Ρ.Π.Ο. καθώς και ένα χρονοδιάγραμμα μιας δεκαετίας που ορίζει το μέγιστο εμβαδόν εκτάσεων που θα πολεοδομούνται με αυτόν τον τρόπο σε κάθε πενταετία. Οι παραπάνω κατευθύνσεις προκύπτουν από τον οικιστικό ιστό του νομού, τη δημογραφική εξέλιξη καθώς και προοπτικές βιώσιμης ανάπτυξης συνυφασμένες με την περιβαλλοντική προστασία.¹⁰⁹

Η πολεοδόμηση των Π.Ε.Ρ.Π.Ο. πραγματοποιείται με βάση Πολεοδομική Μελέτη που εκπονείται με πρωτοβουλία του ιδιωτικού φορέα αλλά μπορεί να τροποποιηθεί και να εγκριθεί με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και γνωμοδότηση του συμβουλίου του οικείου Ο.Τ.Α.¹¹⁰ Η σύνταξη της Πολεοδομικής Μελέτης ακολουθεί τις γενικές προδιαγραφές και περιλαμβάνει τις χρήσεις γης με τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις και υποχρεώσεις, τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, τους κοινόχρηστους και κοινοφελείς χώρους που θα πρέπει να ανέρχονται στο 40% της συνολικής έκτασης, και τους γενικούς ή ειδικούς όρους

¹⁰⁸ Αντί του τελευταίου γνωμοδοτεί η Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας και Θεσσαλονίκης, εφόσον πρόκειται για περιοχές των αντίστοιχων Ρυμοτομικών Σχεδίων.

¹⁰⁹ Σύμφωνα με το άρθρο 24 οι γενικές ρυθμίσεις βασίζονται στις αναπτυξιακές προοπτικές και τις παραγωγικές δραστηριότητες, τις περιβαλλοντικές και εδαφομορφολογικές συνθήκες, τα συστήματα επικοινωνίας, την ισορροπία των χρήσεων γης και τα ανώτατα όρια δυνατής ανάπτυξης των περιοχών χωρίς την αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής και την υποβάθμιση της ποιότητας ζωής.

¹¹⁰ Το οικείο Δημοτικό ή Κοινοτικό συμβούλιο μπορεί να γνωμοδοτήσει μέσα σε προθεσμία δύο μηνών από την λήψη της πολεοδομικής μελέτης. Σε περίπτωση που η προθεσμία παρέλθει άπρακτη, η έγκριση της μελέτης πραγματοποιείται χωρίς τη γνωμοδότηση.

δόμησης.¹¹¹ Ειδικά για το μέσο συντελεστή δόμησης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,6 ή το 0,4 σε περιοχές δευτέρης κατοικίας, ενώ ο συντελεστής δόμησης κάθε οικοδομήσιμου χώρου δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 0,8 ή 0,6 για την παραθεριστική κατοικία. Οι αναθεωρήσεις ή τροποποιήσεις της Πολεοδομικής μελέτης μπορούν να πραγματοποιηθούν μετά από μία διετία.

Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης δεν πραγματοποιείται με Πράξη Εφαρμογής διότι δεν υπάρχει υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα. Ωστόσο, οι κοινόχρηστοι και κοινοφελείς χώροι θα πρέπει να αποτελούν τουλάχιστον το 40% της συνολικής έκτασης, ενώ προβλέπεται και ειδική χρηματική εισφορά. Όσον αφορά τους κοινόχρηστους χώρους, αυτοί περιέχονται σε κοινή χρήση μετά την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης, χωρίς να είναι απαραίτητη η παραίτηση των ιδιοκτητών από την κυριότητα, νομή και κατοχή τους. Παράλληλα, καταβάλλεται στο Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.) ειδική χρηματική εισφορά, ίση με το 10% της αξίας της συνολικής έκτασης που δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 20.000.000 για το διάστημα 13.6.1997 έως 13.6.1999¹¹². Η εισφορά δεν επιστρέφεται αν δεν εξαντληθεί ο συνολικός συντελεστής δόμησης. Υπολογίζεται με βάση την εκτίμηση της αγοραίας αξίας γης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού των ακινήτων, ή, εάν αυτό δεν περιλαμβάνει την περιοχή που είναι και το πιθανότερο εφόσον πρόκειται για περιοχές εκτός σχεδίου, σύμφωνα με την αρμόδια οικονομική υπηρεσία. Σε περίπτωση τροποποίησης της Πολεοδομικής Μελέτης δεν οφείλεται επιπλέον χρηματική εισφορά.

Η εφαρμογή της Πολεοδομικής Μελέτης γίνεται με πρωτοβουλία και ευθύνη του ιδιωτικού φορέα ή προσώπου, ενώ τον έλεγχο ασκεί η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Μετά την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης, οι ιδιοκτήτες εκτελούν τα έργα διαμόρφωσης του χώρου καθώς και τα προβλεπόμενα έργα υποδομής.¹¹³ Επίσης συντάσσονται οι κτιριακές μελέτες και εκτελούνται τα αντίστοιχα οικοδομικά έργα.

¹¹¹ Οι ειδικοί όροι δόμησης είναι δυνατόν να αναφέρονται σε κάθε οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα του εφόσον το απαιτεί η διαμόρφωση του εδάφους, η ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος καθώς και άλλες πολεοδομικές ανάγκες.

¹¹² Η ελάχιστη εισφορά των 20.000.000 αναπροσαρμόζεται κάθε διετία με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

¹¹³ Η δαπάνη της μελέτης, κατασκευής και εκτέλεσης των έργων υποδομής επιβαρύνει τον ιδιοκτήτη ή τον ιδιωτικό φορέα. Ωστόσο, όσον αφορά την εκτέλεση είναι δυνατή η ανάθεση της στους αρμόδιους δημόσιους οργανισμούς. Στην περίπτωση ανάληψης της από τους ιδιώτες, θα πρέπει να θεωρηθούν οι σχετικές μελέτες από τους αρμόδιους οργανισμούς, και να πραγματοποιηθούν με βάση τις αντίστοιχες προδιαγραφές του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. οι οποίες έχουν επίσης συνταχθεί από τους οικείους οργανισμούς.

Η τυπική ολοκλήρωση των παραπάνω έργων πραγματοποιείται με την εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης για την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης, και τη σχετική απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., οπότε και επιτρέπεται η μεταβίβαση της κυριότητας οικοδομήσιμων ή μη τμημάτων, ή κτιρίων και διαμερισμάτων σε τρίτους. Η παραπάνω μεταβίβαση χωρίς να έχει προηγηθεί η τυπική ολοκλήρωση τιμωρείται με διοικητικές ποινές προστίμου.

Στην περίπτωση κατά την οποία η Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης είναι μεγαλύτερη ή ίση με διακόσια στρέμματα, οι παραπάνω διαδικασίες εφαρμογής, μπορούν να πραγματοποιηθούν σταδιακά σε δύο φάσεις που αντιστοιχούν σε ελάχιστη επιφάνεια εκατό στρεμμάτων, αν προβλέπεται από την Πολεοδομική Μελέτη.

3.3.6 Δημοσιοποίηση της Πράξης Εφαρμογής

Η Πράξη Εφαρμογής προωθείται παράλληλα με την Πολεοδομική Μελέτη για λόγους οικονομίας χρόνου, εφόσον πρόκειται για ιδιαίτερα χρονοβόρες διαδικασίες. Έτσι, αρχικά, καλούνται δύο φορές οι ιδιοκτήτες για να λάβουν γνώση των στοιχείων της Πολεοδομικής Μελέτης και της Πράξης και να υποβάλλουν τις σχετικές ενστάσεις. Από την ανάρτηση της Πολεοδομικής Μελέτης στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και μετά, είναι δυνατή η δημοσίευση πρόσκλησης στους ιδιοκτήτες των ακινήτων της περιοχής να υποβάλλουν τις σχετικές δηλώσεις ιδιοκτησίας για τα γήπεδα που κατέχουν, προσκομίζοντας τα αποδεικτικά στοιχεία, όπως συμβολαιογραφικοί τίτλοι, πιστοποιητικά μεταγραφής και ότι άλλα πιστοποιητικά αφορούν την ιδιοκτησία π.χ. βαρών, καθώς και τοπογραφικό διάγραμμα. Η πρόσκληση αυτή τοιχοκολλάται στο κατάστημα του Ο.Τ.Α. και δημοσιεύεται σε δύο τοπικές και σε δύο ημερήσιες εφημερίδες των Αθηνών και της Θεσσαλονίκης, ενώ ανακοινώνεται και από τα μαζικά μέσα ενημέρωσης των Αθηνών και Θεσσαλονίκης. Οι ιδιοκτήτες πρέπει σε δεκαπέντε ημέρες να υποβάλλουν τη σχετική δήλωση ιδιοκτησίας όπου θα αναφέρεται αν συμφωνούν με τα στοιχεία του κτηματολογίου που έχει αναρτηθεί και αν δέχονται την μετατροπή της χρηματικής εισφοράς σε εδαφική. Η διοίκηση δεν ελέγχει την νομιμότητα των τίτλων ιδιοκτησίας, που εντάσσεται στην αρμοδιότητα των δικαστηρίων, αλλά αναγνωρίζει την πραγματική κατάσταση όπως παρουσιάζεται από τα σχετικά στοιχεία.

Εάν δεν υποβληθεί η δήλωση ιδιοκτησίας στον σχετικό Ο.Τ.Α., δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί η μεταβίβαση της ιδιοκτησίας, διότι απαιτείται αντίγραφο του παραπάνω εγγράφου κατά την σύνταξη της συμβολαιογραφικής Πράξης. Επιπλέον δεν είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας στο αντίστοιχο οικόπεδο. Δεν θα πρέπει ακόμα να παραληφθεί ότι εάν ο ιδιοκτήτης, που ίσως έχει κατοχυρωθεί ως άγνωστος στους αντίστοιχους πίνακες, επιθυμήσει την εγγραφή του στην Πράξη μετά την κύρωση της, επιβαρύνεται με σημαντικά έξοδα.¹¹⁴

Οι Πράξεις Εφαρμογής συνοδεύονται από πίνακες και διαγράμματα που πρέπει να είναι σαφή και κατανοητά ώστε να μπορούν οι ενδιαφερόμενοι να κατανοήσουν τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα τους και να ασκήσουν ενστάσεις ενεργοποιώντας τα συνταγματικά τους δικαιώματα, τα δικαστήρια να αποφανθούν για τις σχετικές διενέξεις καθώς και να πραγματοποιήσουν οι υποθηκοφύλακες τις επιβαλλόμενες εγγραφές.

Η σύνταξη των πινάκων πραγματοποιείται σύμφωνα με την εγκύκλιο 84271/11536/88 του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ και αφορά ένα οικοδομικό τετράγωνο, ενώ τα διαγράμματα έχουν υπομνήματα όπου επεξηγούνται οι συμβολισμοί που χρησιμοποιήθηκαν.¹¹⁵

Μετά τη συλλογή των παραπάνω δηλώσεων ενημερώνονται τα αντίστοιχα διαγράμματα και οι πίνακες και ολοκληρώνεται η προκαταρκτική φάση. Μετά την σύνταξη της Πράξης εφαρμογής καλούνται οι ιδιοκτήτες στα γραφεία της πολεοδομικής υπηρεσίας να λάβουν γνώση της Πράξης και να υποβάλλουν ενστάσεις. Η πρόσκληση για την υποβολή των ενστάσεων αφορά όλους τους ιδιοκτήτες της περιοχής και δημοσιεύεται σε μια τοπική εφημερίδα και μία της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης σε δύο συνεχείς δημοσιεύσεις. Όταν όμως η Πράξη εφαρμογής αφορά μεμονωμένη ιδιοκτησία κατ' εξαίρεση των διατάξεων, η πρόσκληση γίνεται ατομικά. Όλες οι ενστάσεις υποβάλλονται στο κατάστημα του Ο.Τ.Α. σε προθεσμία δεκαπέντε ημερών από την τελευταία δημοσίευση της πρόσκλησης. Η αποδοχή ή απόρριψη των ενστάσεων από τον Νομάρχη ή το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο, εφόσον του παρέχεται αυτή η δυνατότητα, επικυρώνεται με την αντίστοιχη νομαρχιακή απόφαση που θα πρέπει να αιτιολογείται πλήρως, αν δεν προκύπτει η αιτιολόγηση από τα σχετικά στοιχεία.

¹¹⁴ Τα έξοδα αφορούν, εκτός από την αμοιβή του μηχανικού, τη δημοσίευση της διόρθωσης στις εφημερίδες, όπως και στις άλλες προσκλήσεις, καθώς και τις αντίστοιχες εισφορές.

¹¹⁵ Χορομίδης : 1994

Κατά την εξέταση των ενστάσεων ασκείται ουσιαστικός και νομικός έλεγχος¹¹⁶. Δεν θα πρέπει να παραληφθεί ότι στην περίπτωση αποδοχής μιας ένστασης που δημιουργεί μεταβολές στις άλλες ιδιοκτησίες της περιοχής, απαιτείται η ανασύνταξη της Πράξης Εφαρμογής και η ανάρτηση της με τα νέα δεδομένα. Οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες έχουν τη δυνατότητα να επαναλάβουν την υποβολή ενστάσεων σύμφωνα με τα νέα δεδομένα.

Ο νομάρχης έχει τη δυνατότητα να κυρώσει την Πράξη Εφαρμογής, που καθίσταται «οριστική και αμετάκλητη»¹¹⁷, ή να διατάξει την ανασύνταξη της. Μετά την κύρωση της Πράξης, καλούνται από την αρμόδια υπηρεσία οι ιδιοκτήτες να λάβουν γνώση της νομαρχιακής απόφασης σε προθεσμία δέκα ημερών, με διαδικασία δημοσίευσης αντίστοιχη με των ενστάσεων. Οι ιδιοκτήτες μπορούν να προσφύγουν στον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. μόνο για θέματα νομιμότητας της Π.Ε. σε ρητή προθεσμία τριάντα ημερών με την πάροδο της οποίας, ο υπουργός δεν έχει δυνατότητα να αποφανθεί. Επίσης η Π.Ε. μπορεί να προσβληθεί με αίτηση ακυρώσεως στο συμβούλιο της Επικρατείας, το οποίο δεν ασκεί εκτίμηση τεχνικής φύσεως εκτός να διαπιστωθεί υπέρβαση των ακραίων ορίων της διακριτικής ευχέρειας της διοίκησης, ελλιπή αιτιολογία της σχετικής Πράξης καθώς και σημαντική πλάνη για την πραγματική κατάσταση .

Ο οικείος νομάρχης έχει το δικαίωμα της ανάκλησης της απόφασης κύρωσης της Πράξης Εφαρμογής για λόγους νομιμότητας, ή αν έχουν δημιουργηθεί σημαντικές αλλαγές που ανέτρεψαν τα δεδομένα της Π.Ε. σε εύλογο χρόνο, καθώς και επικαλούμενος πλάνη περί τα πράγματα.

Η Πράξη Εφαρμογής μετά την κύρωση της, μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο με πρωτοβουλία της πολεοδομικής υπηρεσίας και δαπάνες του οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης. Η μεταγραφή αφορά όλους τους ιδιοκτήτες της Πράξης εκτός από εκείνους που δεν υπάρχουν απαραίτητα στοιχεία. Για τους τελευταίους απαιτείται η έκδοση διορθωτικής πράξης του Νομάρχη με δική τους πρωτοβουλία και δαπάνη. (Χριστοφιλόπουλος : 1997)

¹¹⁶ Δηλαδή εξετάζεται εκτός από τη νομιμότητα της Πράξης σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, η ορθότητα των επιλογών, άλλες επιλογές τακτοποίησης, τα στοιχεία που παρουσιάζει η ιδιοκτησία, η διακριτική ευχέρεια της Διοίκησης κλπ (Χριστοφιλόπουλος 1997)

¹¹⁷ Οριστική και αμετάκλητη σημαίνει ότι δεν είναι δυνατή η επανεξέταση της ουσίας της πράξεως όχι όμως και της νομιμότητάς της. Έτσι ο αρμόδιος υπουργός έχει εξουσία ελέγχου της νομαρχιακής απόφασης όσον αφορά τη νομιμότητα της και όχι τη σκοπιμότητα ή την ορθότητα των αποφάσεων και εκτιμήσεων. Έτσι, π.χ. δεν είναι δυνατόν να διορθωθεί με προσφυγή στον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ ένας λανθασμένος υπολογισμός της εισφοράς σε γη.

3.3.7 Τροποποιήσεις του Σχεδίου μετά την κύρωση της Π.Ε.

Οι τροποποιήσεις του σχεδίου πρέπει να αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος καθώς και στην αρτιότερη πολεοδομική διαρρύθμιση της πόλης που επιτυγχάνεται με τη δημιουργία ή αύξηση των κοινόχρηστων χώρων. Επιπλέον πρέπει να δικαιολογούνται από κάποια κοινωνική ανάγκη που να ανάγεται στην υγιεινή, ασφάλεια, κυκλοφορία και αισθητική¹¹⁸. Στα πλαίσια αυτά είναι δυνατόν να περιλαμβάνονται και τα ιδιωτικά συμφέροντα αλλά δεν μπορούν από μόνα τους να αποτελέσουν παράγοντα ρυμοτομικής διαρρύθμισης¹¹⁹. (Ρωμαλιάδης 1991).

Οι τροποποιήσεις διαχωρίζονται σε εντοπισμένες και σ' αυτές που αφορούν περισσότερα οικοδομικά τετράγωνα. Οι εντοπισμένες χαρακτηρίζονται από τη μικρή έκταση που αφορούν, που στις περισσότερες περιπτώσεις δεν υπερβαίνει τα δύο οικοδομικά τετράγωνα και κοινοποιούνται με ατομική πρόσκληση των φερόμενων ιδιοκτητών.

Για την τροποποίηση του σχεδίου απαιτείται η υποβολή σχετικής αίτησης του ενδιαφερομένου στον Ο.Τ.Α. με τα απαραίτητα δικαιολογητικά. Ο Δήμος ή η Κοινότητα αποφασίζει για την προτεινόμενη ρύθμιση, αφού ελεγχθεί η ακρίβεια των δικαιολογητικών. Η απόφαση κοινοποιείται στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες με δικαστικό επιμελητή από τους οποίους μπορούν να υποβληθούν ενστάσεις για τις οποίες αποφαινεται πάλι ο Ο.Τ.Α. Στη συνέχεια υποβάλλεται ο σχετικός φάκελος στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία που εισηγείται στο ΣΧΟΠ του νομού το οποίο αποδέχεται ή απορρίπτει την τροποποίηση. Εάν η τροποποίηση γίνει δεκτή από το ΣΧΟΠ εκδίδεται η απόφαση Νομάρχη, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και γνωστοποιείται στους ενδιαφερόμενους με δικαστικό επιμελητή.

Οι τροποποιήσεις του Σχεδίου Πόλεως συνδέονται άμεσα με την ψηφοθηρία, με αποτέλεσμα οι πολεοδομικές ρυθμίσεις να αποτελούν αξιόλογο προεκλογικό εργαλείο, γεγονός που επισημαίνει για ακόμα μία φορά την απόσταση μεταξύ του νόμου και της εφαρμογής του.¹²⁰

¹¹⁸ (ΣτΕ 3691/87- 1288/84 -2475/82)

¹¹⁹ (ΣτΕ 2627/82)

¹²⁰ Χορομίδης 1994 : 13

3.3.8. Κατατμήσεις-Οικοδομικές άδειες μετά την Πολεοδομική Μελέτη και πριν την κύρωση της Π.Ε.

Έχει ήδη αναφερθεί ότι ο υπολογισμός της εισφοράς σε γη ανάγεται στο εμβαδόν που είχε η ιδιοκτησία την ημερομηνία 10.3.1982. Ωστόσο, η εκτεταμένη κατάτμηση των ιδιοκτησιών σύμφωνα με τα κατώτατα όρια αρτιότητας που ορίζονται στην Πολεοδομική Μελέτη ή το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, καθιστά ιδιαίτερα δύσκολη της αξιοποίηση των εισφοράς γης, που πολλές φορές είναι επιζήμια για την ιδιοκτησία. (π.χ. η εισφορά γης μιας ιδιοκτησίας εμβαδού ίσου με το όριο αρτιότητας, την καθιστά μη άρτια.) Επιπλέον επειδή ο υπολογισμός ανάγεται στην αρχική ιδιοκτησία πριν την κατάτμηση, τα τετραγωνικά μέτρα που καλούνται να αποδώσουν οι νέοι ιδιοκτήτες είναι περισσότερα από αυτά που θα όφειλαν αν είχαν δημιουργηθεί πριν την 10.3.1982

Ο νέος οικιστικός Νόμος προβλέποντας την ανάγκη διασφάλισης των εισφορών κατά τις κατατμήσεις οικοπέδων μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, επέβαλε την εξασφάλιση του ποσοστού εισφοράς σε γη, τόσο για την μεταβιβαζόμενη, όσο και για την εναπομένουσα ιδιοκτησία. Η μεταβίβαση της κυριότητας μιας ιδιοκτησίας χωρίς την εξασφάλιση της αντίστοιχης εδαφικής εισφοράς είναι αυτοδίκαια άκυρη.

Ο Ν. 1337/83 δεν προβλέπει αντίστοιχη εξασφάλιση της εισφοράς σε γη, με αποτέλεσμα την συχνή παρεμπόδιση της αξιοποίησης της και της εφαρμογής του Σχεδίου.

Όσον αφορά τις οικοδομικές άδειες σε περιοχές επεκτάσεων, και σε περιοχές πολεοδομικής αναμόρφωσης εντός σχεδίου, η χορήγηση τους επιτρέπεται μόνο για τα πυκνοδομημένα τμήματα ανεξάρτητα αν η πολεοδόμηση τους πραγματοποιείται με το Ν.Δ. του '23 ή με το καθεστώς των εισφορών σε γη. Η έγκριση της άδειας γίνεται μετά την εξέταση των τυχόν τακτοποιήσεων ή προσκυρώσεων, με την προϋπόθεση ότι η ιδιοκτησία έχει πρόσωπο σε διαμορφωμένο κοινόχρηστο χώρο που προβλέπεται από το Ρυμοτομικό Σχέδιο. Επιπλέον ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να προκαταβάλλει το 20% της εισφοράς σε χρήμα, το οποίο αργότερα αφαιρείται από τη συνολική εισφορά.

Στις περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, η άδεια ανεγέρσεως οικοδομής χορηγείται μόνο σε διαμορφωμένες περιοχές του σχεδίου με την προϋπόθεση ότι η ρυμοτομική γραμμή και το όριο του υφιστάμενου κοινόχρηστου χώρου συμπίπτουν, ή σε περίπτωση διαπλάτυνσης των οδών, όταν η αρμόδια υπηρεσία για την έκδοση της άδειας μπορεί να ορίσει κατά την κρίση της την ρυμοτομική

γραμμή. Επίσης θα πρέπει να διασφαλίζεται η οφειλόμενη εισφορά σε γη κατά την κρίση της υπηρεσίας. Η υποχρέωση της προκαταβολής ενός τμήματος της χρηματικής εισφοράς διατηρείται και σ, αυτή την περίπτωση.¹²¹

Το Προεδρικό Διάταγμα 20/30.8.1985 για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, επιτρέπει την χορήγηση οικοδομικών αδειών ανεξάρτητα αν πρόκειται για διαμορφωμένο τμήμα, σε όλες τις ιδιοκτησίες που οφείλουν εισφορά σε γη με τις προϋποθέσεις που ισχύουν για τις περιοχές παραθεριστικής κατοικίας.

Κατά την χορήγηση των οικοδομικών αδειών δεν ζητείται η άποψη του μελετητή της Π.Ε. σε καμία φάση της διαδικασίας, ο οποίος έχοντας μελετήσει το σύνολο της περιοχής μπορεί να διαθέτει διαφορετική γνώμη από την αρμόδια υπηρεσία. Επίσης, τι συμβαίνει όταν η αρμόδια υπηρεσία κρίνοντας αποσπασματικά, μόνο στο Ο.Τ. της αντίστοιχης ιδιοκτησίας, θεωρεί μη αξιοποιήσιμη την εισφορά γης, ενώ ο μελετητής έχει διαφορετική άποψη; Όσον αφορά τις περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, η πολεοδομική γραμμή που ορίζει η υπηρεσία κατά πόσο είναι δεσμευτική από τον μελετητή; Επίσης, κατά την Π.Ε. είναι δυνατόν να προκύψουν τροποποιήσεις του Ρυμοτομικού Σχεδίου που παρεμποδίζονται από την ύπαρξη οικοδομών, διότι σε περίπτωση απαλλοτριώσεων αυξάνει σημαντικά το ύψος της αποζημίωσης.

Η χορήγηση οικοδομικών αδειών θα πρέπει να παρεμποδίζεται, τουλάχιστον για ένα ελάχιστο χρονικό διάστημα. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να αποφασίζει ο πολεοδόμος μελετητής που διαθέτει μία ολοκληρωμένη άποψη για τις εισφορές που διαμορφώνονται σε ολόκληρο το σχέδιο και τον τρόπο αξιοποίησής τους.

Μετά την κύρωση της Π.Ε. αποδίδονται οι εισφορές σε γη και διαμορφώνονται οι κοινόχρηστοι χώροι, οπότε η διοίκηση έχει υποχρέωση και όχι δυνατότητα να εκδώσει οικοδομική άδεια σε όλα τα άρτια και οικοδομήσιμα οικοπέδα σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Επίσης δεν υπάρχει κανένα εμπόδιο για την νόμιμη κατάτμηση των ιδιοκτησιών εφόσον δημιουργούνται άρτιοι και οικοδομήσιμοι χώροι.

¹²¹ Όταν η εισφορά γης είναι πολεοδομικά αξιοποιήσιμη, σύμφωνα με την κρίση της διοίκησης ο ιδιοκτήτης προκαταβάλλει το 20% της εισφοράς σε χρήμα. Στην αντίθετη περίπτωση οφείλει το 10% της εισφοράς σε χρήμα, συμπεριλαμβανομένης και της εισφοράς σε γη που μετατρέπεται σε χρήμα.

3.4 Δυνατότητες του θεσμικού πλαισίου και προβλήματα στην εφαρμογή τους

Από τις διακεκριμένες κατηγορίες ακινήτων που δημιουργούνται με την έγκριση ή τροποποίηση του πολεοδομικού σχεδίου, οι κοινόχρηστοι και κοινοφελείς χώροι δεν μπορούν να αξιοποιηθούν άμεσα, διότι στην πλειονότητα τους, τα αντίστοιχα ακίνητα δεν ανήκουν στο κράτος αλλά αποτελούν τμήματα ιδιωτικών ιδιοκτησιών. Έτσι δημιουργείται η υποχρέωση της απόδοσης τους για τον σκοπό που προορίζονται.

Με τους οικιστικούς νόμους και συμπληρωματικά διατάγματα που εξετάστηκαν στο παρόν κεφάλαιο, επιχειρείται η πολεοδομική ανάπτυξη με την άμεση συμμετοχή των ιδιοκτητών κυρίως μέσω της εισφοράς γης και χρήματος. Η απώλεια αυτή συμψηφίζεται με την ωφέλεια που αποκτά η υπόλοιπη ιδιοκτησία από την ένταξη της στο Σχέδιο Πόλεως και την οικοδόμηση της με ευνοϊκότερους όρους δόμησης.

Ο Νόμος 947/79 αποτέλεσε την πρώτη ολοκληρωμένη νομοθετική προσπάθεια αντιμετώπισης του προβλήματος των άναρχων επεκτάσεων με σύγχρονες διατάξεις αλλά έχει κατηγορηθεί ότι αγνοεί τα κοινωνικά κριτήρια και τους αντίστοιχους φορείς. Ωστόσο, κύριος στόχος αυτού του νόμου είναι οι όροι και ο τρόπος συμμετοχής των ιδιοκτητών ακινήτων της οικιστικής περιοχής καθώς και η δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και η εκτέλεση των βασικών πολεοδομικών έργων για την εξασφάλιση της λειτουργικότητας και ανάπτυξης ή αναμόρφωσης της περιοχής. Το κύριο μειονέκτημα του νόμου είναι ασφαλώς, η παραγνώριση των κοινωνικών κριτηρίων και η αντιμετώπιση των πολεοδομικών θεμάτων με οικονομικές νεοφιλελεύθερες αντιλήψεις, ιδιαίτερα στο θέμα των εισφορών σε γη και χρήμα που προέβλεπε ενιαία εισφορά, ανεξάρτητα από το μέγεθος της ιδιοκτησίας, εξασφαλίζοντας όμως τους κοινόχρηστους και κοινοφελείς χώρους χωρίς αναγκαστική απαλλοτρίωση η οποία χρησιμοποιείται εντελώς επικουρικά.¹²²

Ο Νόμος 947/79 χωρίς να έχει καταργηθεί ρητά, έχει περιπέσει σε ουσιαστική αδράνεια, ενώ υπάρχουν εύλογες αμφιβολίες ως προς τη δυνατότητα ολοκλήρωσης των διαδικασιών του.¹²³

Ο Νόμος 1337/83, που κατά την έκδοση του χαρακτηρίστηκε μεταβατικός, ίσχυσε για δεκατέσσερα χρόνια μέχρι την έκδοση νέου οικιστικού

¹²² Χορομίδης 1994

¹²³ Σκουρής 1991

νόμου. Ο Ν. 1337/83 διαφοροποιείται από τις οικιστικές περιοχές του Ν.947/79 ως προς τους χώρους στους οποίους παρεμβαίνει, τον τρόπο που τους αντιμετωπίζει και τους φορείς που αναλαμβάνουν την εφαρμογή του Σχεδίου. Συγκεκριμένα, η οικιστική περιοχή δεν είναι μια οποιαδήποτε έκταση, αλλά εντοπίζεται κυρίως στις υφιστάμενες επεκτάσεις των πόλεων νόμιμες ή αυθαίρετες, που συνιστούν όμως μια πραγματική κατάσταση υποβάθμισης που χρήζει πολεοδομικής αναμόρφωσης.

Ο Ν. 1337/83 αποτέλεσε ένα σημαντικό πολεοδομικό εργαλείο που συντέλεσε στην ορθολογικότερη οργάνωση του χώρου αποβλέποντας στην αντιμετώπιση των πιο άμεσων πολεοδομικών και στεγαστικών αναγκών. Ο Νόμος διατηρεί τους βασικούς εκσυγχρονιστικούς θεσμούς του Ν. 947/79 εισάγοντας όμως διατάξεις που τους καθιστούν περισσότερο αποδεκτούς, όπως η κλιμάκωση της εισφοράς σε γη και χρήμα ανάλογα με το μέγεθος της ιδιοκτησίας και η καθιέρωση αυξημένου συντελεστή δόμησης για μικρά οικόπεδα ώστε να αποκτηθεί οικογενειακή στέγη με κοινωνικό συντελεστή. Τα κοινωνικά κριτήρια του νόμου επέτρεψαν την αποδοχή του από το κοινωνικό σύνολο και τη λειτουργικότερη ανάπτυξη των πόλεων. Πρέπει, ωστόσο να επισημανθεί, ότι η κλιμάκωση των εισφορών δεν εξασφαλίζει τους απαραίτητους κοινόχρηστους και κοινοφελείς χώρους αλλά τουλάχιστον κατέστησε εφικτή την υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδίου με αποδοτικότερους και περισσότερο ολοκληρωμένους μηχανισμούς από το Νομοθετικό Διάταγμα του 1923. Ένας Νόμος που δεν έχει την κοινωνική αποδοχή και δεν μπορεί να εφαρμοστεί και να δώσει λύσεις στα έντονα στεγαστικά προβλήματα που προκύπτουν έχει περιορισμένη αξία, όπως επίσης και ένα σχέδιο με πολλούς κοινόχρηστους χώρους που δεν μπορεί να εφαρμοστεί λόγω οικονομικών αδυναμιών του κράτους και υπόκειται σε συνεχείς τροποποιήσεις μετά από πιέσεις του κοινωνικού συνόλου.

Η εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως πραγματοποιείται με την Πράξη Εφαρμογής που εξειδικεύει την εισφορά σε γη σε κάθε ιδιοκτησία ενώ θέτει τα θεμέλια για τον υπολογισμό της εισφοράς σε χρήμα. Όσον αφορά τις τακτοποιήσεις και προσκυρώσεις, η διαδικασία κινείται στα ίδια πλαίσια με το Νομοθετικό Διάταγμα του '23 αλλά έχει εξοπλισθεί με νέα νομοθετικά εργαλεία, όπως π.χ. η μετακίνηση της ιδιοκτησίας σε άλλη θέση, ώστε να αποφευχθούν κατά το δυνατό, οι πολυδάπανες για τον Ο.Τ.Α. απαλλοτριώσεις, που αποτέλεσαν στο παρελθόν την κυριότερη τροχοπέδη για την εφαρμογή του Σχεδίου.

Όσον αφορά την εισφορά σε γη και χρήμα, δεν χαρακτηρίζεται από απόλυτες τιμές αλλά υπάρχει μια κλιμάκωση ανάλογη με το μέγεθος του οικοπέδου. Στη περίπτωση αυτή, λόγω της κατακερματισμένης ιδιοκτησίας στην Ελλάδα, και του μικρού της μεγέθους, προκύπτουν αντίστοιχα μικρές εισφορές. Η αντιμετώπιση του προβλήματος των κατατμήσεων της αρχικής ιδιοκτησίας πραγματοποιείται με τον υπολογισμό των εισφορών στο εμβαδόν που είχε η ιδιοκτησία την 10.3.1982, ημέρα ανακοίνωσης των βασικών ρυθμίσεων του Ν. 1337/83 στον τύπο από τον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Η αναφορά σ' αυτή την ημερομηνία, που διατηρείται από τον νέο οικιστικό νόμο, δημιουργεί πρόσθετα προβλήματα στο βαθμό που αναφέρεται στην κατάσταση των ιδιοκτησιών πριν από δεκαέξι χρόνια από σήμερα, στα οποία η μορφή αλλά και οι ιδιοκτήτες των γηπέδων μπορεί να έχουν αλλάξει. Θα ήταν, επομένως, προτιμότερο να λαμβάνεται υπόψη η μορφή της ιδιοκτησίας κατά την οικιστική ενεργοποίηση της.

Επίσης, στις περιοχές επεκτάσεων ο Ν. 1337/83 επιχείρησε να δώσει τη δυνατότητα στέγασης σε σωστά πολεοδομημένη γη με ταχύτερους μηχανισμούς από το Νομοθετικό Διάταγμα του 1923 που χαρακτηριζόταν από μακροχρόνιες διαδικασίες εφαρμογής των σχεδίων, που συχνά οδήγησαν σε πλήρη αδυναμία υλοποίησής τους, ειδικά στις περισσότερο υποβαθμισμένες περιοχές.¹²⁴

Μία από τις κυριότερες διατάξεις του Ν. 1337/83 ήταν ο ορισμός της πολεοδομικής ενότητας ως βασικής μονάδας του πολεοδομικού Σχεδιασμού που αποτελεί οργανικό στοιχείο της πόλης με βασικές λειτουργίες. Η κάθε πολεοδομική ενότητα έχει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και ανάγκες, που παραπέμπουν σε μια ενιαία και ολοκληρωμένη αντιμετώπιση. Έτσι, θεσπίζεται η υποχρέωση της χρησιμοποίησης της εισφοράς σε γη για τις ανάγκες της πολεοδομικής ενότητας.

Εκτός από τη χρηματική εισφορά δημιουργείται η υποχρέωση απόδοσης εισφοράς σε χρήμα στον οικείο Ο.Τ.Α. για την εκτέλεση των έργων των βασικών κοινοχρήστων χώρων. Ο Ν. 1337/83 διευρύνει τον ρόλο του Ο.Τ.Α. που διαχειρίζεται τις χρηματικές εισφορές και γνωμοδοτεί σε κάθε ένσταση ή τροποποίηση του σχεδίου, σε αντίθεση με τον Ν. 947/79 που χαρακτηρίζεται από έναν υπουργικό συγκεντρωτισμό¹²⁵, αγνοώντας την Τοπική Αυτοδιοίκηση.

¹²⁴ Καραδήμου-Γερολύμπου Α.-Καυκούλα-Βλάχου Κ. : « Η ιστορική εξέλιξη της πολεοδομικής νομοθεσίας και οι απόπειρες εκσυγχρονισμού της. Ο νέος οικιστικός Νόμος 1337/83. »

¹²⁵ Χορομίδης 1994 : 340

Ένα κύριο μειονέκτημα του Ν. 1337/83 είναι η συνύπαρξη διαφορετικών νομοθετικών πλαισίων εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου στην ίδια περιοχή επέκτασης. Η διαφοροποίηση αφορά την πυκνότητα της δόμησης, που επιβάλλει κάποιους περιορισμούς στην εφαρμογή του σχεδίου, στο βαθμό που ο μελετητής θα αποφύγει το γκρέμισμα κτιρίων τόσο για κοινωνικούς λόγους, όσο και για τον περιορισμό του ύψους της απαλλοτριώσης. Σ' αυτό το σημείο θα πρέπει να επισημανθεί ότι ακόμα και με τις ευνοϊκότερους όρους δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές, είναι δυνατή η απόδοση της εισφοράς σε γη.¹²⁶ Θα πρέπει, επομένως να εξετάζεται αν τα κτίσματα των πυκνοδομημένων περιοχών είναι νόμιμα υφιστάμενα, διότι στην περίπτωση των αυθαιρέτων δεν αποδίδεται αποζημίωση. Ο ορισμός της πυκνοδομημένης περιοχής δεν κάνει διάκριση σε νόμιμα ή αυθαίρετα κτίσματα με αποτέλεσμα να περιλαμβάνονται όλα στη πυκνοδομημένη δόμηση. Αυτή η ρύθμιση, επιβραβεύει ουσιαστικά τους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων κτισμάτων που αντιμετωπίζονται με τους ευνοϊκούς όρους του διατάγματος του 1923 και δεν οφείλουν εισφορά σε γη και χρήμα. Ο Νόμος 2508/97 με πνεύμα κοινωνικής δικαιοσύνης αντιμετωπίζει με τον ίδιο τρόπο όλη την περιοχή επέκτασης, επιβάλλοντας στους ιδιοκτήτες τις ίδιες υποχρεώσεις.

Ο Νόμος 1337/83 αποκλείει ουσιαστικά την εφαρμογή του θεσμού της ενεργού πολεοδομίας, ενώ ο Ν. 2508/97 την επαναφέρει με τις ρυθμίσεις του Ν. 947/79. Θα πρέπει, εδώ, να σημειωθεί η διάσταση απόψεων μεταξύ των μελετητών του θεσμού. Έτσι οι παλιότεροι μελετητές (π.χ. Ρόκος, Χορομίδης, Γερολύμπου-Καυκούλα) επικροτούν την αδρανοποίηση του θεσμού, ενώ οι νεότερες προσεγγίσεις τάσσονται υπέρ της ενεργού πολεοδομίας αλλά και της ιδιωτικής πολεοδόμησης (π.χ. Γιαννακούρου Γ.)

Ένα κύριο μειονέκτημα του πολεοδομικού θεσμικού πλαισίου είναι η ελάχιστη ενημέρωση και οι μικρές δυνατότητες παρέμβασης των πολιτών, στη διαδικασία εκπόνησης και τροποποίησης των ρυμοτομικών σχεδίων. Οι θεσμικές εγγυήσεις της συμμετοχής των πολιτών και των κοινωνικών φορέων βρίσκονται σε πολύ χαμηλό επίπεδο ανάπτυξης, που δεν διαφέρει από τη νομοθεσία των αρχών

¹²⁶ Οι ευνοϊκότεροι όροι δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές αφορούν τα γήπεδα που υφίστανται κατά την 12.11.1962 και έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς. Τα γήπεδα αυτά θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα όταν έχουν εμβαδόν 750 τ.μ. Για τα γήπεδα που βρίσκονται εντός της ζώνης πόλεων ή άλλων οικισμών και υφίστανται μέχρι τη 24.4.77 το ελάχιστο άρτιο εμβαδόν είναι 2.000 τ.μ. Οι γενικοί όροι δόμησης καθορίζουν την ελάχιστη αρτιότητα στα τέσσερα στρέμματα. Σε κάθε περίπτωση το ελάχιστο ποσοστό κάλυψης είναι 10%, με αποτέλεσμα να μην παρεμποδίζεται ουσιαστικά η απόδοση της εισφοράς σε γη που θα είναι κάποιο εδαφικό τμήμα προερχόμενο από το υπόλοιπο 90%. Έτσι, δεν μπορεί να υποστηριχθεί η άποψη ότι η εισφορά σε γη στις πυκνοδομημένες περιοχές θίγει τα υφιστάμενα κτίσματα.

του αιώνα. Έτσι, ενώ κατοχυρώνονται τα δικαιώματα των ιδιοκτητών γης, δεν υπάρχει αντίστοιχη πρόνοια για την ευρύτερη συμμετοχή των πολιτών και των κοινωνικο-οικονομικών φορέων που δεν συνδέονται με την προάσπιση των εμπράγματων δικαιωμάτων. Το θεσμικό πλαίσιο της πολεοδομίας κατοχυρώνει τις παρεμβάσεις μόνο στους ιδιοκτήτες γης, στους οποίους παρέχει το δικαίωμα ένστασης, ενώ αποκλείει κάθε άλλη ομάδα πολιτών, όπως π.χ. ενοικιαστές, οικολογικές οργανώσεις. Αλλά και η επίδραση των ενστάσεων στην τελική διαμόρφωση των μελετών και σχεδίων είναι περιορισμένη. Οι ενστάσεις των θιγόμενων ιδιοκτητών είναι συμβουλευτικού χαρακτήρα και δημιουργούν την νομική υποχρέωση αιτιολογημένης απάντησης από τη διοίκηση. Παρολαυτά, δεν μπορούν να επηρεάσουν τις βασικές επιλογές του σχεδιασμού και τον τρόπο πολεοδομικής ανάπτυξης της περιοχής, λόγω της μικρής κλίμακας του οικοπέδου στο οποίο αναφέρονται. Έτσι, αμφισβητείται συχνά η νομιμότητα των πολεοδομικών επιλογών με δικαστικές προσφυγές ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας που επηρεάζουν τη διαμόρφωση των αποφάσεων και των πράξεων της διοίκησης, ενώ ο διοικητικός δικαστής καλείται να αναλάβει τον ρόλο του πολεοδόμου και να καθορίσει τις πολεοδομικές αποφάσεις, όχι μόνο με βάση την ερμηνεία του νόμου αλλά και την αξιολόγηση και διευθέτηση των έννομων συμφερόντων στο χώρο, πραγματοποιώντας πολεοδομικές επιλογές.¹²⁷ Δεν θα πρέπει να παραληφθεί ότι το δικαίωμα προσφυγής δεν περιορίζεται μόνο στους ενδιαφερόμενους ή όμορους ιδιοκτήτες, αλλά διευρύνεται σε κάθε κάτοικο που έχει έννομο συμφέρον από την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Ο Νόμος 1337/83 υιοθετεί ορισμένες ρυθμίσεις προς αυτή την κατεύθυνση, οι οποίες είναι φανερό ότι δεν επαρκούν. Έτσι οι Πολεοδομικές Επιτροπές Γειτονιάς, όπου εφαρμόστηκαν, έχουν μόνο εισηγητικές αρμοδιότητες για τα προβλήματα της περιοχής τους αλλά δεν έχει καθοριστεί η σχέση τους με τις βαθμίδες Τοπικής Αυτοδιοίκησης. (Χορομίδης 1994) Παράλληλα, η μεταφορά του συντελεστή δόμησης και η επίσπευση της εφαρμογής του σχεδίου με απόφαση των ιδιοκτητών μετά από τον μεταξύ τους διακανονισμό για τις εκχωρήσεις της απαραίτητης γης, εφαρμόζονται με την συναίνεση του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη.

Ωστόσο, απαιτείται ακόμα μια γενικότερη πολιτική κοινωνικοποίησης των πολεοδομικών προβλημάτων προς τους κατοίκους, καθώς και δυνατότητες

¹²⁷ Γιαννακούρου Γ. : «Μορφές νομιμοποίησης των ιδιωτικών συμφερόντων στην ελληνική πολεοδομική διοίκηση»

ουσιαστικής συμμετοχής των πολιτών στον πολεοδομικό σχεδιασμό μέσα από συνεχείς διαδικασίες.¹²⁸

Πρέπει επίσης να αναφερθούν οι δυνατότητες του καταργηθέντος νόμου 2145/93 για τη μείωση των απαλλοτριώσεων μέσω της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης. Στο άρθρο 43 επισημαίνεται ότι εάν η ιδιοκτησία ρυμοτομείται κατά μεγαλύτερο ποσοστό από την εισφορά σε γη, επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί στο επιπλέον ποσοστό, στην εναπομένουσα ιδιοκτησία, με την προϋπόθεση ότι είναι άρτια και οικοδομήσιμη ή σε οποιαδήποτε άλλη ιδιοκτησία της περιοχής εφόσον ο συνολικός συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 30% του ισχύοντος. Παράλληλα, η περιοχή θεωρείται Ζώνη Αγοράς Συντελεστή. Η διάταξη αυτή μείωσε τις απαλλοτριώσεις, διότι αντί της καταβολής αποζημίωσης για κάθε ρυμοτομούμενο τμήμα επιπλέον της εισφοράς, η διαφορά καλυπτόταν με αντίστοιχη αύξηση του συντελεστή. Έτσι, ο ιδιοκτήτης θα μπορούσε να χτίσει τα ίδια τετραγωνικά μέτρα αλλά σε μικρότερο οικόπεδο. Οι συνέπειες της παραπάνω ρύθμισης, ήταν εκτός από την εξασφάλιση των κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων, η αύξηση του όγκου των κτισμάτων της περιοχής. Το δίλημμα που αντιμετωπίζει ο πολεοδόμος αφορά την επιλογή μεταξύ των μικρότερων κτισμάτων αλλά και των μικρότερων κοινοχρήστων χώρων και το αντίστροφο.

¹²⁸ Λουκάκης Π. : «Σημειώσεις πολεοδομίας-πολεοδομικός σχεδιασμός. Τεύχος Ι»

Κεφάλαιο 4
Παραδείγματα από τη Διεθνή Εμπειρία

Κεφάλαιο 4

Παραδείγματα από τη διεθνή εμπειρία

4.1 Εισαγωγή

Το κεφάλαιο αυτό αποτελεί μία προσπάθεια προσέγγισης των μηχανισμών εφαρμογής των σχεδίων οργανωμένης δόμησης σε άλλες χώρες του εξωτερικού. Παράλληλα, επιχειρείται η παρουσίαση και αξιολόγηση των διαφορετικών αντιλήψεων για την εφαρμογή του Πολεοδομικού Σχεδιασμού, που εμφανίζεται περισσότερο ρεαλιστική και ολοκληρωμένη. Πρόκειται για μια ισχυρή τοπική αυτοδιοίκηση, με σημαντικά έσοδα προερχόμενα από τη φορολογία των κατοίκων του δήμου, που μπορεί να οραματίζεται και να ολοκληρώνει μεγαλεπήβολα σχέδια.¹²⁹ Επιπλέον, σύγχρονες πρακτικές σε συνδυασμό με τα τεχνολογικά επιτεύγματα επιτρέπουν τη συνολική διευθέτηση και αναμόρφωση του χώρου με την ολοκληρωμένη αντιμετώπιση των προβλημάτων που προκύπτουν. Το πιο σημαντικό, δηλαδή το αποτέλεσμα του σχεδιασμού, προκύπτει από τα τελικά σχέδια που σε ορισμένες περιπτώσεις χαρακτηρίζονται από πλήρη ελευθερία έκφρασης του μελετητή¹³⁰ που αναμορφώνει ριζικά το χώρο χωρίς μεγάλους περιορισμούς.¹³¹

Στο κεφάλαιο αυτό, που έχει αφιερωθεί στις πρακτικές εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων σε άλλες χώρες, παρουσιάζονται τρία παραδείγματα άλλων χωρών. Τα δύο από αυτά αφορούν την Ευρωπαϊκή Ήπειρο, και συγκεκριμένα τη Μεγάλη Βρετανία, η οποία έχει αναδείξει ένα λειτουργικό και ορθολογικό σύστημα Πολεοδομικού Σχεδιασμού, που επέτρεψε τις επεκτάσεις και αναζωογονήσεις σημαντικών αστικών κέντρων στην προσπάθεια διασφάλισης της λειτουργικότητάς τους, και την Γαλλία, όσον αφορά το θεσμό της Ενεργού Πολεοδομίας, στον οποίο στηρίχθηκε σε μεγάλο βαθμό η αντίστοιχη Ελληνική Νομοθεσία.¹³²

¹²⁹ Χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι οι κηπουπόλεις στη Μ. Βρετανία ήδη από το 1920 και οι νέες πόλεις στη Γαλλία

¹³⁰ Τέτοια ελεύθερη έκφραση συναντάται στη μορφή των νέων πόλεων στη Γαλλία όπως π.χ. στο Grignon, αλλά και στη συνοικία της Defance στο Παρίσι όπου τέθηκαν ελάχιστοι περιορισμοί για τη μορφή και την κατασκευή των κτιρίων.

¹³¹ Θα ήταν υπερβολικό να ειπωθεί ότι ο σχεδιασμός δεν υπακούει σε κάποιους στοιχειώδεις κανόνες και περιορισμούς όσο ελεύθερη και αν είναι η έκφραση και απρόσμενο το αποτέλεσμα. Άλλωστε σύμφωνα με την άποψη του Mies κάθε ελευθερία έχει κάποιον κανόνα ενώ εφαρμόζουμε τον κανόνα για να κερδίσουμε ελευθερία.

¹³² Γιαννακούρου Γ. : «Μορφές νομιμοποίησης των ιδιωτικών συμφερόντων στην ελληνική πολεοδομική διοίκηση»

Το τρίτο παράδειγμα προέρχεται από την Αμερικανική ήπειρο και συγκεκριμένα τις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής (Η.Π.Α.), που διακρίνεται από μια πολύ διαφορετική αντίληψη της εφαρμογής του σχεδιασμού στο χώρο, η οποία στηρίζεται στην κοινωνική αποδοχή που εξασφαλίζεται με την πραγματική συμμετοχή των πολιτών σε όλες τις φάσεις του Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

Στο κεφάλαιο αυτό επιχειρείται μια παρουσίαση των διαφορετικών αντιλήψεων, όσον αφορά την εφαρμογή των αντίστοιχων Ρυμοτομικών Σχεδίων και την παραγωγή πολεοδομημένης γης, οι οποίες είναι προσαρμοσμένες στις τοπικές συνθήκες και απαιτήσεις. Εκτός από το θεσμικό πλαίσιο της εφαρμογής πολεοδομικών σχεδίων αντιμετωπίζονται και άλλα σχετικά θέματα όπως ή μορφή και η προστασία της ιδιοκτησίας, το ιδιοκτησιακό καθεστώς, οι δυνατότητες χρηματοδότησης των σχεδίων από την τοπική αυτοδιοίκηση, καθώς και ο συμμετοχικός σχεδιασμός. Το κάθε παράδειγμα αναλύεται σε διαφορετική ενότητα, ενώ στην τελευταία επιχειρείται η αντιπαράθεση των συμπερασμάτων με την ελληνική πολεοδομική νομοθεσία και αναδεικνύονται οι ρυθμίσεις που θα μπορούσαν να χρησιμεύσουν στην αναθεώρηση των μηχανισμών εφαρμογής του Σχεδίου Πόλεως στην Ελλάδα.

Τα παραπάνω παραδείγματα είναι, οπωσδήποτε, περιορισμένα διότι η διερεύνηση της διεθνής εμπειρίας σε όλο το φάσμα της εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού, δεν αποτελεί στόχο και υπερβαίνει τα όρια της παρούσας διπλωματικής εργασίας. Ωστόσο, είναι ενδιαφέρουσα η παρουσίαση των βασικών αρχών και αντιλήψεων που διέπουν αυτή την εφαρμογή. Η επιλογή των παραδειγμάτων πραγματοποιήθηκε τόσο με βάση την πιθανή συνεισφορά τους στην ελληνική νομοθεσία (π.χ. Γαλλία), όσο και την παρουσίαση και ανάλυση διαφορετικών μηχανισμών εφαρμογής του σχεδιασμού προσαρμοσμένων στις ιδιαίτερες συνθήκες αυτών των χωρών. Πρέπει να σημειωθεί ότι όλα τα παραδείγματα προέρχονται από αναπτυγμένες χώρες που έχουν αναδείξει και εφαρμόσει σημαντικές θεωρίες του πολεοδομικού σχεδιασμού και υπάρχει η δυνατότητα αξιολόγησης των αποτελεσμάτων.

Η προσέγγιση του θέματος επιτυγχάνεται, με την παρουσίαση των βασικών νομοθετικών ρυθμίσεων και σχετικών παραδειγμάτων εφαρμογής τους. Επίσης ιδιαίτερη βαρύτητα δίνεται στις συνθήκες και στις ανάγκες κάθε χώρας που είχαν ως αποτέλεσμα τη διαμόρφωση του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου.

Η επιλογή των παραδειγμάτων πραγματοποιήθηκε μετά από συνεντεύξεις με πολεοδόμους¹³³ που έχουν επαγγελματική εμπειρία στο εξωτερικό και μετά από διεξοδική έρευνα της αντίστοιχης βιβλιογραφίας. Ιδιαίτερα δύσκολη ήταν η ανεύρεση συγγραμμάτων με θέματα εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού. Όσον αφορά τη Μεγάλη Βρετανία πραγματοποιήθηκε συστηματική επιτόπια έρευνα της βιβλιογραφίας, ενώ για τις Η.Π.Α. και τη Γαλλία, η ανάλυση βασίζεται στις συνεντεύξεις και τα συγγράμματα. Θα πρέπει, τέλος, να σημειωθεί ότι η βιβλιογραφία που χρησιμοποιήθηκε δεν είναι αποκλειστικά ξένη, αλλά υπάρχουν ενδιαφέρουσες προσεγγίσεις των θεμάτων και από Έλληνες συγγραφείς.

4.2 Παραδείγματα από τη Μεγάλη Βρετανία

4.2.1 Γενικά

Η Μεγάλη Βρετανία έχει να επιδείξει μία μεγάλη ιστορία στον τομέα της αστικοποίησης. Έτσι, πολλές από τις δομές των αστικών συστημάτων και της νομοθεσίας σχετικά με τις επεκτάσεις των πόλεων έχουν κληρονομηθεί από το παρελθόν. Οι αστικές επεκτάσεις σε κυβερνητικό επίπεδο, περιλαμβάνονται στο Υπουργείο της κατοικίας και της Τοπικής Κυβέρνησης ή Ministry of Housing and Local Government, και ειδικότερα στο γραφείο αδειών ανάπτυξης για το σχεδιασμό δηλαδή στο Office development permit for planning. Μετά το 1979 το παραπάνω υπουργείο ενσωματώθηκε στο υπερυπουργείο του περιβάλλοντος γνωστό και σαν DOE¹³⁴ που αφορά τις επεκτάσεις, τον πολεοδομικό σχεδιασμό, της πολιτική κατοικίας και θέματα των τοπικών κυβερνήσεων.

Οι περισσότεροι τομείς πολεοδομικού σχεδιασμού στην τοπική αυτοδιοίκηση της Μ. Βρετανίας δημιουργούνται στη δεκαετία του 1960 και επανδρώνονται με αξιόλογους επιστήμονες. Χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι το Newcastle, Liverpool και Leicester που εμπιστεύονται τον πολεοδομικό σχεδιασμό στους Wilfred Burns, Walter Bor, και Konrad Smigielski αντίστοιχα.¹³⁵

Η διαδικασία του σχεδιασμού βασίζεται σε μεγάλο μέρος της στη θεωρία του Geddes¹³⁶ και στο αντίστοιχο μοντέλο έρευνας και ανάλυσης, όπου αρχικά τίθενται οι στόχοι και οι προοπτικές του σχεδιασμού ενώ όλες οι επιλογές

¹³³ Πρόκειται για τον κ. Δ. Σάρρο Αρχιτέκτονα Μηχανικό με διδακτορική διατριβή και επαγγελματική εμπειρία στο Παρίσι και την Κα Συροπούλου με σπουδές στις Η.Π.Α.

¹³⁴ DOE : Department of Environment

¹³⁵ Ward S. «Planning and urban change»

¹³⁶ Morris - Smith E. « British town planning and urban design»

αξιολογούνται με βάση τους αρχικούς στόχους. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός υλοποιείται με δύο βασικές κατηγορίες σχεδίων, τα Structure Plans, αντίστοιχα των Γ.Π.Σ., και τα Local Plans.¹³⁷ Τα πρώτα περιλαμβάνουν τις γενικές αρχές και στόχους για την ανάπτυξη της περιοχής, καθορίζοντας τις χρήσεις γης σε χάρτη για τις περιοχές που πρόκειται να αξιολογηθούν οικιστικά, τις βιομηχανικές περιοχές που προτείνονται, καθώς και τον τρόπο ανάπτυξης άλλων περιοχών. Τα δεύτερα είναι περισσότερο λεπτομερή και αναφέρονται ξεχωριστά για κάθε περιοχή. Δεν θα πρέπει επίσης να παραληφθούν τα Unitary Plans που αποτελούν ολοκληρωμένα σχέδια ανάπτυξης για όλη την περιοχή επέμβασης και είναι ένα συνδυασμός των δύο παραπάνω σχεδίων, καθώς και τα Ειδικά Τοπικά Σχέδια ή Special Local Plans, με ιδιαίτερο αντικείμενο όπως : Εθνικά Πάρκα, Διαχείριση Αποβλήτων, κλπ. Όλα τα παραπάνω σχέδια εκτός από τα πρώτα, που είναι περισσότερο γενικά και αφορούν ευρύτερες περιοχές, εγκρίνονται και υλοποιούνται από την τοπική αυτοδιοίκηση ή σύμφωνα με την βρετανική ορολογία, Τοπική Κυβέρνηση. (Local Government).

Η Τοπική Κυβέρνηση στη Μ. Βρετανία περιλαμβάνει το τμήμα Σχεδιασμού των χρήσεων γης¹³⁸ που μεταξύ άλλων αναφέρεται και στον πολεοδομικό σχεδιασμό, και αφορά όλα τα τοπικά σχέδια ενώ ασκεί έλεγχο στην ανάπτυξη των περιοχών. Η Τοπική Κυβέρνηση έχει μεγαλύτερες πηγές χρηματοδότησης ώστε να μπορεί να υποστηρίξει την εκπόνηση και την εφαρμογή των παραπάνω σχεδίων. Έτσι μόνο το 47% περίπου των πόρων της προέρχεται από την κεντρική επιχορήγηση, ενώ το 24% αφορά τα λεγόμενα τοπικά τέλη ή local rates. Τα τέλη αυτά προέρχονται από τη φορολογία της ακίνητης περιουσίας που αφορά όλους τους κατοίκους¹³⁹ εκτός από τους φοιτητές και τους άνεργους. Επίσης υπάρχει ειδική φορολογία για τις εμπορικές και βιομηχανικές χρήσεις. Το υπόλοιπο 29% των εσόδων της Τοπικής Κυβέρνησης προέρχεται από πρόστιμα, άλλες χρεώσεις, ενοίκια δημοτικής ιδιοκτησίας κλπ.

Το οικονομικό καθεστώς της τοπικής κυβέρνησης διέπεται από τη Δράση για το Σχεδιασμό της τοπικής κυβέρνησης και τη γη, του 1980, που ισχύει μέχρι σήμερα με μικρές αλλαγές. Έτσι, η επιχορήγηση από την κεντρική κυβέρνηση πραγματοποιείται με βάση τις τοπικές ανάγκες που καθορίζονται από

¹³⁷ Δηλαδή, δομικά και τοπικά σχέδια αντίστοιχα.

¹³⁸ Το τμήμα αυτό ονομάζεται Department of Land Use Planning

¹³⁹ Ο φόρος ακίνητης περιουσίας δεν αφορά αποκλειστικά τον ιδιοκτήτη αλλά και τον ενοικιαστή. Συγκεκριμένα, αναφέρεται σ' αυτόν που διαμένει και χρησιμοποιεί την ιδιοκτησία. Άλλωστε στην Μ. Βρετανία ο ενοικιαστής θεωρείται ότι έχει έννομο συμφέρον στην ιδιοκτησία, όπως ακριβώς και ο ιδιοκτήτης.

σταθερότυπα (Standards). Επίσης τα δημοτικά τέλη είναι καθορισμένα και δεν επιτρέπεται η αύξηση τους από την ηγεσία της τοπικής κυβέρνησης. Από το 1993 τα τοπικά τέλη μετονομάστηκαν σε φόρο συμβουλίου (council tax), χωρίς σημαντικές αλλαγές, αφού υπολογίζονται και πάλι με βάση την αξία της ιδιοκτησίας και τον αριθμό των ατόμων που διαμένουν. Η αγροτική γη δεν φορολογείται, τουλάχιστον μέχρι σήμερα. Τα παραπάνω έσοδα επιτρέπουν την εκπόνηση και υλοποίηση σημαντικών σχεδίων οικιστικής ανάπτυξης, ιδιαίτερα σε επεκτάσεις και προάστια, ενώ η συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα είναι ιδιαίτερα διευρυμένη¹⁴⁰.

4.2.2 Το ιδιοκτησιακό καθεστώς στη Μ. Βρετανία

Πριν αναλυθεί η υλοποίηση των πολεοδομικών σχεδίων στη Μ. Βρετανία πρέπει να αναφερθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς, ώστε να είναι δυνατή η κατανόηση των ειδικών θεμάτων που σχετίζονται με την αποζημίωση και την φορολογία της υπεραξίας. Επιπλέον το καθεστώς της ιδιοκτησίας σχετίζεται άμεσα με τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Η ιδιοκτησία γης κατείχε σημαντική θέση στην κοινωνική και πολιτική ιστορία της Αγγλίας, από την εποχή των Νορμανδών διότι συσχετιζόταν με πλούτο και δύναμη. Ωστόσο, στον εικοστό αιώνα μειώθηκε σημαντικά η σημασία της.¹⁴¹ Η γη θεωρείται ακίνητη περιουσία, όσο και κινητή σε περίπτωση μακροχρόνιας ενοικίασης της (lease). Θα πρέπει να τονιστεί ότι και η ενοικίαση θεωρείται ότι ενέχει ουσιαστικά δικαιώματα επί της γης, αντίστοιχα με την ιδιοκτησία, με αποτέλεσμα να αποζημιώνεται για κάθε απώλεια.

Η ιδιοκτησία γης αφορά την επιφάνεια της γης, το υπέδαφος και τον εναέριο χώρο. Έτσι επεκτείνεται σε μεταλλεύματα και ορυκτά¹⁴², σε φυτά και κτίρια, ενώ περιλαμβάνει και δικαιώματα όπως δικαιώματα διόδου, ενοικίασης κλπ. Ο εναέριος χώρος έχει την έννοια ότι κανένα τμήμα του κτιρίου δεν επιτρέπεται να προεξέχει από το όριο της ιδιοκτησίας (π.χ. μπαλκόνι, καθώς και κλαδιά δένδρων).

Η γη στην Μ. Βρετανία δεν να ανήκει σε κάποιον με τον ίδιο τρόπο όπως ένα αυτοκίνητο διότι υπάρχουν περίπλοκοι κανόνες που χρονολογούνται από

¹⁴⁰ Morris - Smith E. « British town planning and urban design»

¹⁴¹ Blakemore T.- Greene B. : «Law for legal executives»

¹⁴² Με ορισμένους περιορισμούς για το κάρβουνο, το πετρέλαιο και το φυσικό αέριο που ανήκουν στο στέμμα, τον χρυσό και τον άργυρο που ανήκουν στην πολιτεία εκτός αν ο ιδιοκτήτης είναι άγνωστος οπότε περιέχονται αυτόματα στο στέμμα.

την εποχή των Νορμανδών και απλοποιήθηκαν μόλις το 1922. Έτσι, όλη η γη, μέχρι το 1922, ανήκει στο βασιλικό στέμμα, ενώ οι υπήκοοι μπορούν μόνο να κρατούν τη γη με κάποιο αντάλλαγμα¹⁴³. Ο Βασιλιάς παραχωρεί τη γη σε κάποιους υπηκόους με αντίτιμο κάποιες υπηρεσίες. Αυτοί με τη σειρά τους παραχωρούν κάποιο μέρος της γης σε άλλους για κάποιες υπηρεσίες. Μ' αυτό τον τρόπο συνεχιζόταν η κατάτμηση της γης, που δημιουργούσε μια πυραμίδα χρηστών, στην κορυφή της οποίας ήταν ο Βασιλιάς, μετά οι αρχικοί παραχωρητές κλπ. Το 1290 θεσπίστηκε ένας νόμος που τερμάτισε την εξελισσόμενη κατάτμηση γης και τις νέες παραχωρήσεις μικρότερων κομματιών σε άλλους ιδιοκτήτες. Έτσι τα εμβαδά των ιδιοκτησιών που είχαν διαμορφωθεί μέχρι τότε, έμεναν όπως είχαν, και κάθε μεταβίβαση ή ενοικίαση σε άλλο ιδιοκτήτη αφορούσε ολόκληρο το κομμάτι γης. Ο νόμος αυτός είναι και η αιτία που αποφεύχθηκαν οι εκτεταμένες κατατμήσεις στη Μ Βρετανία και διατηρήθηκαν οι μεγάλες ιδιοκτησίες. Το 1922 η γη παραχωρήθηκε ελεύθερα, (freehold tenure), χωρίς αντάλλαγμα υπηρεσιών με την υποχρέωση πληρωμής ενός χρηματικού ποσού, που ποτέ δεν ανατιμήθηκε με αποτέλεσμα να γίνει γρήγορα πολύ μικρό λόγω του πληθωρισμού.

Η κράτηση της γης, (hold of the land), είχε ημερομηνία λήξης, μέχρι το 1922 που καταργήθηκε. Έτσι, μπορεί κάποιος να κρατούσε τη γη για την περίοδο της ζωής του (estate for life), ή για την περίοδο της ζωής κάποιου άλλου¹⁴⁴ (estate pur autre vie¹⁴⁵). Η δυνατότητα μεταβίβασης της γης στους απογόνους, αφορούσε μόνο τα παιδιά και τα εγγόνια, γινόταν με ειδικούς όρους και διαφοροποιούνταν ανάλογα με το φύλο. Έτσι στην περίπτωση των αγοριών η ιδιοκτησία ονομαζόταν estate tail male και μεταβιβαζόταν μόνο στους αρσενικούς απογόνους, ενώ υπήρχε αντίστοιχα και η estate tail female για τα κορίτσια. Δεν πρέπει να παραληφθούν και άλλοι όροι και περιορισμοί, όπως η διατήρηση της γης μέχρι τον γάμο του ιδιοκτήτη και μετά η παραχώρηση του σε κάποιον άλλο. Όταν η παραχώρηση γινόταν χωρίς τους παραπάνω όρους η ιδιοκτησία ονομαζόταν απόλυτη (estate absolute).

Η γη μετά από ορισμένο χρονικό διάστημα μπορούσε να επιστραφεί στον αρχικό παραχωρητή οπότε και ονομαζόταν estate in reversion.

¹⁴³ Γι αυτό το λόγο οι ιδιοκτήτες της γης ονομάζονται tenants από την γαλλική λέξη tenir που σημαίνει κρατώ.

¹⁴⁴ Π.χ. αν κάποιος που είχε την γη για τη διάρκεια της ζωής του την πουλούσε σε κάποιον άλλο, ο δεύτερος θα κρατούσε τη γη μέχρι να αποβιώσει ο αρχικός ιδιοκτήτης και όχι ο ίδιος.

¹⁴⁵ Η λέξη pur αναφέρεται στην γαλλική λέξη pour που σημαίνει «για» και δεν είναι ορθογραφικό λάθος αλλά διατηρεί την παλιά γραφή εκείνης της εποχής.

Σύμφωνα με τις παραπάνω περιπτώσεις ο χρόνος διατήρησης της ιδιοκτησίας δεν μπορούσε πάντα να καθοριστεί, π.χ. δεν ήταν δυνατό να υπολογιστεί η διάρκεια ζωής του ιδιοκτήτη. Έτσι με την αναθεώρηση του Δικαίου της γης το 1925, καταργήθηκαν οι παραπάνω όροι που αντικαταστάθηκαν με τις μακροχρόνιες ενοικιάσεις, οι οποίες σε ορισμένες περιπτώσεις έφταναν τα 99 χρόνια.

Η αναθεώρηση του δικαίου για τη γη αναγνώρισε μόνο δύο μορφές ιδιοκτησίας δηλαδή την απόλυτη ιδιοκτησία χωρίς όρους και περιορισμούς και την ενοικίαση της γης για ένα ορισμένο χρονικό διάστημα. Οι ενοικιάσεις της γης θεωρούνται μορφή ιδιοκτησίας που ονομάζεται leasehold estate.

Την ίδια εποχή αναγνωρίζονται και τα έννομα δικαιώματα της ιδιοκτησίας που είναι η νόμιμη υποθήκη, η ενοικίαση της γης, δικαιώματα σχετικά με τη παροχή διόδου, δικαιώματα του δήμου για εκτέλεση κοινόχρηστων έργων στο υπέδαφος, π.χ. αγωγών αερίου, υπόγειος σιδηρόδρομος, δικαιώματα επανόδου του αρχικού ιδιοκτήτη.¹⁴⁶

Οι μακροχρόνιες ενοικιάσεις αναγνωρίζονται ως δικαίωμα ιδιοκτησίας με έννομο συμφέρον από τον δέκατο έκτο αιώνα. Με αυτόν τον τρόπο αναπτύχθηκαν μεγάλες πόλεις της Αγγλίας, συμπεριλαμβανομένου και του Λονδίνου¹⁴⁷. Σήμερα, ο ρόλος των ενοικιάσεων έχει περιοριστεί, αλλά ακόμα παρατηρείται η ενοικίαση μιας κατοικίας για μεγάλο διάστημα π.χ. για 99 χρόνια. Οι ενοικιάσεις αυτές ορίζονται για έναν απόλυτο αριθμό χρόνων με συγκεκριμένη αρχή και τέλος που δίνει το δικαίωμα αποκλειστικής κτήσης στον ενοικιαστή για το προκαθορισμένο χρονικό διάστημα. Είναι μάλιστα συχνό το φαινόμενο ενοικιαστής να ξανανοικιάζει την ιδιοκτησία σε υπενοικιαστές που και αυτοί μπορούν να τη νοικιάσουν σε άλλους ενοικιαστές. Όλοι ανεξαιρέτου οι ενοικιαστές θεωρούνται ότι έχουν έννομο συμφέρον της ιδιοκτησίας και αποζημιώνονται σε περίπτωση απώλειας ενός τμήματος της αξίας της από έργα ανάπτυξης της περιοχής. Πρέπει να τονιστεί ότι στην παρακάτω ανάλυση η κάθε αναφορά στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες, δικαιούχους αποζημίωσης ή υπόχρεους καταβολής φόρου υπεραξίας, δεν περιλαμβάνει μόνο τους ιδιοκτήτες

¹⁴⁶ Το δικαίωμα αυτό αφορά αποκλειστικά τις ενοικιάσεις, όπου ο ιδιοκτήτης μπορεί να εξασφαλίσει τον τερματισμό της ενοικίασης με κάποιους όρους π.χ. κάποια αποζημίωση του ενοικιαστή (re-enter rights)

¹⁴⁷ Λέγει να αναφερθεί ότι τον δέκατο ένατο αιώνα ο Δούκας του Westminster είχε στην κατοχή του τεράστιες εκτάσεις στην περιφέρεια του Λονδίνου τις οποίες νοίκιασε σε κατασκευαστές σπιτιών, με συγκεκριμένους περιορισμούς για τη μορφή και την πυκνότητα των κτιρίων, με τον όρο να του αποδοθεί ένα τμήμα του ενοικίου των νέων κατοικιών ενώ μετά τη λήξη του συμβολαίου ολόκληρη η περιοχή θα περιέχονταν στον πρώτο απόγονο του. Green K. «Land Law»

με τη στενή έννοια της λέξεως αλλά και τους ενοικιαστές σύμφωνα με τον αγγλικό ορισμό της ιδιοκτησίας που διατυπώθηκε.

4.2.3. Επεκτάσεις πόλεων από το 1908 μέχρι το 1940

Οι πρώτες απόπειρες οργανωμένων επεκτάσεων των πόλεων πραγματοποιούνται το 1908 με τα προάστια- κήπους. Πρόκειται για την ιδέα των Garden suburbs που είχε μεγάλη απήχηση στους επιστημονικούς κύκλους της εποχής εκείνης. Το κεντρικό θέμα αυτής της εξελισσόμενης θεωρίας ήταν ο κήπος, οι μεγάλες αυλές και αλέες. Η ιδέα αυτή απέκτησε μια κοινωνική και ηθική χροιά ώστε να γίνει πιο ελκυστική. Χαρακτηριστική είναι η διαφήμιση σε αντίστοιχο φυλλάδιο που αφορούσε το προάστιο Harborne στο Nettleford, που παρουσιάζει τα πλεονεκτήματα τέτοιων προαστίων : «ο καθαρός αέρας με ανοιχτούς χώρους στην πόρτα του σπιτιού όπου η οικογένεια θα παράγει λαχανικά, φρούτα και λουλούδια, οι άνθρωποι αναπτύσσουν την αίσθηση της σπιτικής ζωής και το ενδιαφέρον στη φύση που θα είναι μια ασφάλεια από τον αλκοολισμό και την χαρτοπαιξία».

Στην αρχή τα προάστια αυτά αποτελούσαν τμήματα των δημοτικών προγραμμάτων για εξασφάλιση στέγης στην εργατική τάξη ώστε να αποφευχθούν οι υποβαθμισμένες φτωχογειτονιές με κακής ποιότητας παραπήγματα που στην αγγλική ορολογία έχουν χαρακτηριστεί ως slums. Η γη εξασφαλίστηκε σχεδόν στην πλειονότητα των περιπτώσεων με την αγορά της έκτασης από τον Δήμο, η οποία όμως βρήκε μικρή υποστήριξη από την κεντρική διοίκηση, που δεν ήθελε να αναμειχθεί στην ελεύθερη αγορά της γης. Όταν η γη δεν εξασφαλιζόταν με αγορά επιβλήθηκε μια μέτρια φορολόγηση της υπεραξίας της γης που δημιουργούνταν από την αξιοποίηση της μέσω του προγράμματος του σχεδιασμού. Ο φόρος υπεραξίας ανερχόταν στο 50%, αλλά σ' αυτή την πρώιμη φάση στάθηκε αδύνατο να συλλεχθεί από τους ιδιοκτήτες. Αντίθετα, η ιδιοκτησία προστατευόταν με ιδιαίτερα πολύπλοκες νομικές διαδικασίες, και επιπλέον οι ενδιαφερόμενοι αποζημιωνόταν πλήρως για κάθε μείωση της αξίας της γης που θα ήταν αποτέλεσμα του προγράμματος. Το γεγονός αυτό ανάγκασε συχνά τους Δήμους να συνεργαστούν με ιδιωτικές εταιρίες, ή να συνάψουν δάνεια με ευνοϊκούς όρους, επιχορηγούμενα από την κεντρική διοίκηση.

Από το 1914 η κατοικία αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα των αγγλικών πόλεων. Παρ' όλες τις προσπάθειες ελέγχου των ενοικίων ήταν φανερές οι μεγάλες πιέσεις στον τομέα της κατοικίας. Έτσι αρχίζει η ευρεία

υιοθέτηση των προαστίων κήπων που εξελισσόμενα σε μεγάλα προάστια δεν αρκούν να πάρουν τον χαρακτηρισμό κηπουπόλεις (Garden City type Cottage) που θα φιλοξενήσουν 20.000 κατοίκους. Η πυκνότητα των κατοικιών ήταν πολύ μεγάλη και ανερχόταν σε 30 σπίτια στο εκτάριο με επίσης μεγάλες πλάγιες αποστάσεις¹⁴⁸. Κάθε σπίτι ήταν προορισμένο για δύο οικογένειες είχε δύο ορόφους, ένα μικρό μπαλκόνι και κεκλιμένη στέγη¹⁴⁹. Ιδιαίτερη έμφαση δόθηκε στους ιδιωτικούς κήπους.

Οι οικιστικές επεκτάσεις επιχορηγήθηκαν κατά το μεγαλύτερο μέρος τους από την κεντρική κυβέρνηση ενώ η τοπική κοινωνία πληρώνει συμβολικά μόνο μία πένα φόρο ανά κάτοικο, ανεξάρτητα από το τελικό κόστος των κατοικιών. Επίσης σημαντική είναι η ιδιωτική πολεοδόμηση. Ειδικότερα, μόνο το 1930 δημιουργήθηκαν 100.000 κατοικίες σε παρόμοια προγράμματα προαστίων, αποκλειστικά μέσω της ιδιωτικής πολεοδόμησης, χωρίς κρατική επιχορήγηση. Εκείνη την εποχή παρατηρείται μεγάλη αύξηση του αριθμού των κατασκευαστικών εταιριών που δημιουργούσαν τέτοια προάστια στις μεγαλύτερες πόλεις της Βρετανίας σύμφωνα με τις παραπάνω προδιαγραφές. Η γη εκτός των πόλεων ήταν ιδιαίτερα φτηνή διότι σημειωνόταν μεγάλη παρακμή στον τομέα της γεωργίας. Έτσι τα τέσσερα στρέμματα κόστιζαν μόλις £ 300 στην επαρχία και λίγο ακριβότερα στην ευρύτερη περιοχή του Λονδίνου. Οι τοπικές αρχές και οι κοινωνικές υπηρεσίες επέδειξαν προθυμία στον εξοπλισμό της περιοχής με νερό, γκάζι ηλεκτρικό, υπονόμους και δρόμους αναλαμβάνοντας όλα τα έξοδα. Ιδιαίτερα αποφασιστικός ήταν ο ρόλος των μέσων μαζικής μεταφοράς που δημιούργησαν τις προοπτικές για την κατοίκηση και αξιοποίηση των νέων προαστίων. Συγκεκριμένα, ο σιδηρόδρομος του νότου (South Railway) ο υπόγειος (Underground group) ακολουθούμενος από το συμβούλιο μεταφορών επιβατών του Λονδίνου (London Passenger Transport Board) διευκόλυναν σημαντικά την εξέλιξη των προαστίων. Έτσι δημιουργήθηκαν οι πρώτες σιδηροδρομικές επεκτάσεις στα προάστια το 1926¹⁵⁰ που χρηματοδοτήθηκαν από τις ίδιες τις σιδηροδρομικές εταιρίες σε αναζήτηση νέων επιβατών.

Η πολεοδόμηση των επεκτάσεων από τις τοπικές κυβερνήσεις δεν μπορεί να συγκριθεί με την ιδιωτική πρωτοβουλία, παρά τις μεγάλες επιχορηγήσεις του

¹⁴⁸ Μεγαλύτερη οικονομία χώρου γίνεται μόνο μετά το 1935 οπότε και μειώνονται οι πλάγιες αποστάσεις.

¹⁴⁹ Τα σπίτια ήταν χτισμένα σύμφωνα με το παραδοσιακό αγγλικό πρότυπο.

¹⁵⁰ Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η επέκταση του σιδηροδρομικού δικτύου από το GoldersGreen στο Edware του Λονδίνου. (Ward S. : «Planning and urban change»)

Υπουργείου Υγείας, όπου υπαγόταν τότε η διεύθυνση κατοικίας. Έτσι, 98 από τις πόλεις με πληθυσμό άνω των 20.000 κατοίκων δεν κατέθεσαν καμία πρόταση, παρά την έλλειψη που παρουσιαζόταν στη κατοικία, ενώ από τις υπόλοιπες 164 προτάσεις που εγκρίθηκαν, ελάχιστες ήταν εκείνες που ολοκληρώθηκαν.

Για να ενισχυθούν οι προσπάθειες πολεοδόμησης από την τοπική αυτοδιοίκηση επιτράπηκε να συμπεριληφθούν στις προτάσεις περιοχές με ιδιαίτερο ιστορικό και αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, ενώ οι κομητείες, (County), αναλαμβάνουν την ευθύνη υλοποίησης των επεκτάσεων. Επίσης το 1931 με το νομοσχέδιο για τον σχεδιασμό της πόλης και της υπαίθρου¹⁵¹, το οποίο έτυχε ευρείας αποδοχής, μειώθηκε η διαφορά μεταξύ της αποζημίωσης και της φορολογίας της υπεραξίας στο 25%.¹⁵²

Οι πολεοδομικές επεκτάσεις στην ύπαιθρο επέβαλλαν την κατάστροψη ειδικών πολεοδομικών σχεδίων, των «planning schemes», που επέτρεπαν στις αρμόδιες τοπικές αρχές σχεδιασμού να καθορίζουν τα όρια των χρήσεων γης, ζώνες πληθυσμιακής πυκνότητας καθώς και τη γη που προοριζόταν για την επέκταση του οδικού δικτύου. Επίσης δημιουργούνται ζώνες προοριζόμενες για αστικές επεκτάσεις. Τα σχέδια αυτά έχουν μεταγενέστερα κατηγορηθεί ότι εξέφραζαν τις επιθυμίες μεμονωμένων ιδιοκτητών γης καθώς και ιδιωτικών αναπτυξιακών εταιριών, ενώ οι πολεοδόμοι μελετητές δεν έπαιρναν μέρος σ' αυτές τις διεκδικήσεις. Οι ιδιοκτήτες της γης είχαν μεγάλη συμμετοχή στη διαμόρφωση των προτάσεων διότι είχαν τη δυνατότητα από την πολεοδομική νομοθεσία, να αξιώσουν την πλήρη αποζημίωση για την πολεοδόμηση της γης τους με τεράστιες δικαστικές διεκδικήσεις. Έτσι σε πολλές περιπτώσεις η τοπική αυτοδιοίκηση προτιμούσε την αγορά της έκτασης παρά τις διαπραγματεύσεις με τους ιδιοκτήτες.

Το 1930 παρατηρείται η γενικευμένη τάση των ιδιωτικών κατασκευαστικών εταιριών να δημιουργούν τις νέες επεκτάσεις κατά μήκος των μεγάλων αρτηριών της πόλης ώστε να γλιτώνουν ένα μέρος του κόστους των δρόμων στη νέα περιοχή. Το αποτέλεσμα ήταν η απώλεια της ειδυλλιακής εικόνας της κηπούπολης, ενώ μειωνόταν σημαντικά η λειτουργικότητα και η ασφάλεια των δρόμων από την σύμπτυξη της τοπικής με την υπερτοπική κυκλοφορία. Η αντιμετώπιση του φαινομένου ήταν άμεση με την παραχώρηση

¹⁵¹ Town and Country Planning Bill

¹⁵² Όπως προαναφέρθηκε από το 1909 η αποζημίωση καθοριζόταν στο 100% της αξίας, ενώ η φορολόγηση της υπεραξίας στο 50%. Με το νομοσχέδιο του 1931 ο φόρος υπεραξίας αιχμήθηκε στο 75%.

όλων των εξουσιών όσον αφορά τις υπερτοπικές οδούς στις περιφέρειες, χωρίς όμως να υπάρχει ο κατάλληλος σχεδιασμός.

Η περίοδος αυτή χαρακτηρίζεται από το μεγάλο αριθμό των επεκτάσεων των πόλεων και τη δημιουργία νέων προαστίων. Συνολικά, κατασκευάστηκαν 4,3 εκατομμύρια κατοικίες σε νέα πολεοδομημένη γη, 58% της οποίας προέρχεται αποκλειστικά από την ιδιωτική πρωτοβουλία, ενώ μόνο το 31% κατασκευάστηκε από την τοπική αυτοδιοίκηση. Το υπόλοιπο 11% ήταν αποτέλεσμα της συνεργασίας των τοπικών κυβερνήσεων με τις ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρίες. Έτσι από το 1922 μέχρι το 1939 340.000 εκτάρια μετατράπηκαν σε αστική γη από αγροτική, ορισμένες φορές πολύ υψηλής παραγωγικότητας όπως στην περίπτωση του Λονδίνου και του Έσσεξ. Ο αντίλογος από τις ιδιωτικές εταιρίες ήταν ότι θα έπρεπε να ληφθεί υπόψη η παραγωγικότητα των ιδιωτικών κήπων.

Η ανάπτυξη των προαστίων με τους ρυθμούς που περιγράφηκαν παραπάνω δεν έγινε μετά από κάποιο γενικότερο σχεδιασμό με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν σημαντικά προβλήματα όπως η αύξηση των ιδιωτικών αυτοκινήτων κατά ένα εκατομμύριο μέσα σε μια δεκαετία, και τα προβλήματα κυκλοφοριακής συμφόρησης στο κέντρο των πόλεων. Επιπλέον, ενώ τα προάστια σχεδιάστηκαν για την εργατική τάξη, οι νέες κατασκευές με υψηλότερα ενοίκια, το αυξημένο κόστος μεταφοράς και το γεγονός ότι τα μαγαζιά ήταν ακριβότερα από αυτά του κέντρου, συντέλεσαν στην προσέλκυση περισσότερο πλούσιων κοινωνικών στρωμάτων και στην απομάκρυνση των εργατικών. Τελικά, όπως διατυπώθηκε στην μετέπειτα κρητική των προαστίων¹⁵³ «τα προάστια ήταν γι αυτούς που μπορούσαν να τα απολαύσουν». Ωστόσο, τα προάστια έδωσαν κάποια λύση στο θέμα της κατοικίας επιτρέποντας την εξάπλωση των πόλεων σε περιοχές οργανωμένης δόμησης σε ένα ωραίο περιβάλλον με όλο τον απαραίτητο κοινωνικό εξοπλισμό.

Την ίδια εποχή ορισμένοι φανατικοί υποστηρικτές των πράσινων προαστίων, οι New Townsmen, οραματίζονται τον μετασχηματισμό τους σε νέες πόλεις επηρεαζόμενοι από το όραμα του Ebenezer Howard. Η ιδέα του μετασχηματισμού της κηπούπολης σε νέα πόλη στόχευε στην αποσυμφόρηση του κέντρου των μεγάλων πόλεων και των μητροπόλεων. Χρησιμοποιείται και ο όρος αποκέντρωση (decentralization) για την αναφορά σε πόλεις δορυφόρους. Ο στόχος

¹⁵³ Morris - Smith E., « British town planning and urban design»

δεν ήταν η αντικατάσταση της υπάρχουσας πόλης, αλλά η στέγαση της αύξησης του πληθυσμού σε νέες πόλεις, ως εναλλακτική λύση από τα συνεχή προάστια. Τα προβλήματα που υπήρξαν σχετιζόνταν με την εξασφάλιση της γης για την ανάπτυξη των νέων πόλεων καθώς και την αποφυγή της ένωσης της με την μητρόπολη.

Παρόλαυτά συνεχίζονται τα πειράματα από τον Howard για την ανάπτυξη των προαστίων με τη δημιουργία του Welwyn το 1920. Πρόκειται για ένα τυπικό αγγλικό προάστιο με κήπους σύμφωνα με την Αγγλική παράδοση και κουλτούρα. Η διαφορά με τα υπόλοιπα προάστια εντοπίζεται στις πληθυσμιακές πυκνότητες που ήταν υψηλότερες, ιδιαίτερα στο κέντρο του προαστίου.

Άλλες αξιολογες αντιλήψεις είναι αυτές του R. Unwin, που πρότεινε για τη στέγαση του πληθυσμού του Λονδίνου, ένα συνδυασμό από ανεξάρτητες σχεδιασμένες μικρές προαστιακές μονάδες, πόλεις δορυφόρους και βιομηχανικές κηπουπόλεις με έμφαση στο ωραίο περιβάλλον.

Στα προάστια αυτής της περιόδου κοινό χαρακτηριστικό στοιχείο αποτελεί η πολεοδομική ενότητα - γειτονιά ή *neighbourhood unit* που περιλαμβάνει τα απαραίτητα κοινοφελή κτίρια, όπως σχολεία, κτίρια κοινοφελών δραστηριοτήτων αλλά και μαγαζιά σε συγκεκριμένη απόσταση από τις κατοικίες ώστε να δημιουργείται μια αντίληψη κοινωνικής ταυτότητας και τοπικότητας.

Η διοχέτευση της πληθυσμιακής αύξησης στα προάστια στις πόλεις δορυφόρους απαιτούσε την ανάσχεση της δημιουργίας νέων κατοικιών στις αντίστοιχες πόλεις. Έτσι δημιουργήθηκε το Συμβούλιο Διατήρησης της Αγροτικής Αγγλίας το 1926 (The Council for the preservation of rural England). Για το σκοπό αυτό δημιουργήθηκαν και οι πράσινες ζώνες ή *green belts*, με αρκετή δυσκολία εφόσον έπρεπε να αποζημιωθούν πλήρως οι ιδιοκτησίες. Στην ολοκλήρωση του εγχειρήματος των πράσινων ζωνών συντέλεσε η ιδιωτική πρωτοβουλία που εκφράστηκε με την παραχώρηση ή την εθελοντική αγορά των εκτάσεων¹⁵⁴, καθώς και το γεγονός ότι η γη ήταν ακόμη σχετικά φτηνή. Εκτός από τα πάρκα δημιουργήθηκαν και αντίστοιχες γεωργικές ζώνες.

Τέλος, ο τρόπος αντιμετώπισης του ζητήματος των υποβαθμισμένων φτωχογειτονιών, συντέλεσε στην κατεδάφιση τους. Έτσι κατεδαφίστηκαν 540.000 κατοικίες, που ήταν κακής ποιότητας κατασκευές με πολύ μικρό εξοπλισμό. Π.χ.

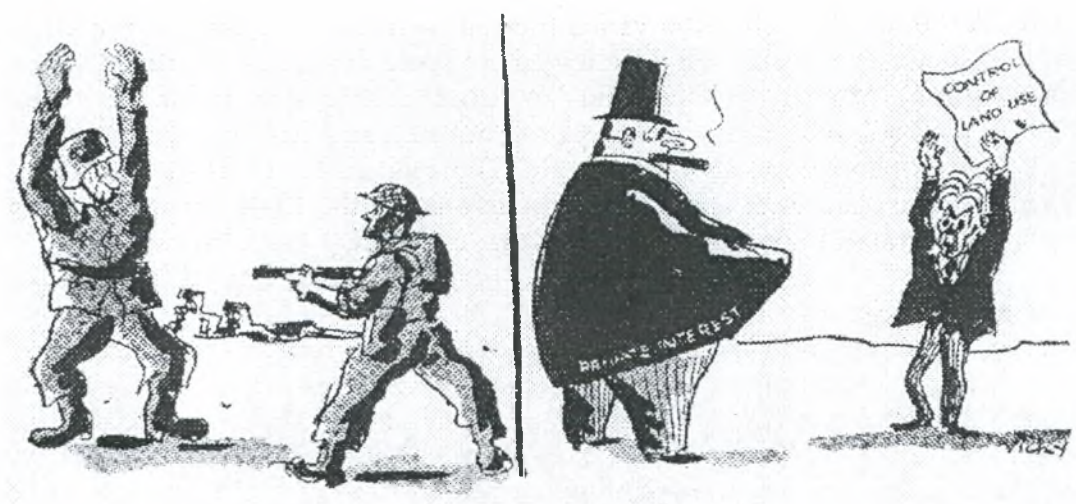
¹⁵⁴ Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η ιδιωτική πρωτοβουλία είχε συχνά άλλα κίνητρα όπως η διατήρηση της ποιότητας του νερού ή των περιοχών αναψυχής της πόλης.

δεν διέθεταν νιπτήρες, σωληνώσεις για ζεστό νερό κλπ. Ωστόσο πριν την κατεδάφιση προτάθηκε η εναλλακτική λύση της αναμόρφωσης με την συνεισφορά των ιδιοκτητών, οι οποίοι όμως διέθεταν περιορισμένους πόρους για να αντιμετωπίσουν τις σχετικές δαπάνες.

4.2.4 Εφαρμογή του Πολεοδομικού Σχεδιασμού 1940-1952

Στην εποχή του πολέμου διαμορφώνονται οι σχέσεις της πολιτείας και της ελεύθερης αγοράς γης σε νέα, καθόλου ευνοϊκή για το σχεδιασμό, βάση. Έτσι, ενώ κυριαρχεί το σύνθημα «σχεδιάστε με θράσος» και γίνονται κυβερνητικές εξαγγελίες για την αντιμετώπιση των πολεοδομικών θεμάτων στο σωστό επίπεδο με έμφαση το τοπικό, η αρνητική αντίδραση των ιδιοκτητών γης που προέβλεπαν την εθνικοποίηση της γης καθώς και των ιδιωτικών κατασκευαστικών επιχειρήσεων που φοβόταν την υποκατάσταση τους από την Τοπική Αυτοδιοίκηση, είχαν ως αποτέλεσμα την απόλυση του υπουργού Έργων και Σχεδιασμού κυρίου Reith τον Φεβρουάριο του 1942 και την ματαίωση του όλου προγράμματος.

Η νίκη των συμφερόντων των ιδιοκτητών γης χαρακτηρίστηκε ως παράδοση της κυβέρνησης και κατακρίθηκε έντονα από την κοινή γνώμη και τον τύπο της εποχής. Χαρακτηριστική είναι η παρακάτω γελοιογραφία του 1942.



CONQUEST ABROAD — SURRENDER AT HOME

Πηγή : Ward S. : «Planning and urban change»

Το 1942 η αναφορά Uthwatt αντιμετωπίζει τα θέματα αποζημίωσης και υπεραξίας της γης, την οποία καρπώνονται οι ιδιοκτήτες. Η αποζημίωση

θεωρείται υποχρέωση της αρχής του σχεδιασμού προς όλους τους ιδιοκτήτες που θίγονται από την υλοποίηση του σχεδίου. Επίσης υποστηρίζεται ότι επειδή η αξία της γης αυξάνει σημαντικά, οι ιδιοκτήτες έχουν αντίστοιχη υποχρέωση να αποδώσουν τουλάχιστον ένα τμήμα της υπεραξίας στην πολιτεία, η οποία με τις αποφάσεις και τις ενέργειες της είναι υπεύθυνη για τη δημιουργία της.

Ήταν φανερό ότι η αναφορά ήθελε να παρακάμψει τα προβλήματα που δημιουργήθηκαν στο μεσοπόλεμο όπου η υλοποίηση του σχεδιασμού στηρίχθηκε κυρίως στην άμεση αγορά της γης από την πολιτεία που έτσι διασφάλιζε όλα τα δικαιώματα υπεραξίας που προέκυπταν. Η αναφορά προτείνει μια μεγαλύτερη ανάμιξη της πολιτείας στα θέματα της ιδιοκτησίας.

Η πρόταση της έκθεσης είναι όλα τα δικαιώματα από την ανάπτυξη της μη αξιοποιημένης γης να περιέχονται αυτοδίκαια στην πολιτεία με αποζημίωση των ιδιοκτητών. Η γη, εάν αγοράζόταν από την πολιτεία, όπως ήταν μη αξιοποιημένη, θα ήταν φτηνή. Η ιδιωτική πολεοδόμηση κατέστη εφικτή μόνο μέσω της ενοικίασης με του σύστημα του leasehold basis, στην αξία της πολεοδομημένης γης, ώστε η υπεραξία αλλά και η ιδιοκτησία να περιέχονται στην πολιτεία. Αυτή η συγκεκριμένη ρύθμιση μείωσε δραματικά το κέρδος των αντίστοιχων ιδιωτικών εταιριών και οδήγησε στη συρρίκνωση τους. Επίσης το δικαίωμα της αλλαγής χρήσης γης, δηλαδή από αγροτική σε αστική, θα γινόταν σε εθνικό και όχι σε τοπικό επίπεδο.

Οι ρυθμίσεις αυτές επέτρεψαν τις τοπικές κυβερνήσεις να αγοράσουν βομβαρδισμένες ή εγκαταλελειμμένες περιοχές που απαιτούσαν ανάπλαση. Ο ιδιωτικός τομέας είχε τη δυνατότητα ανάμιξης μόνο μέσω του συστήματος της ενοικίασης ώστε η υπεραξία να μείνει στην τοπική κοινωνία. Επιπλέον ένας φόρος υπεραξίας 75% θεσπιζόταν για τα ήδη διαμορφωμένα προάστια και καταβάλλονταν σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Η αναφορά Uthwatt ξεσήκωσε «κραυγές οργής» από τις κατασκευαστικές εταιρίες με αντικείμενο την κατοικία, που τη χαρακτήρισαν ως δικτατορική, ενώ βρήκε μεγάλη απήχηση στο ευρύ κοινό που απαιτούσε πλήρη εθνικοποίηση της γης. Την ίδια εποχή δημιουργείται το Υπουργείο του Σχεδιασμού της Πόλης και της Υπαίθρου για την αντιμετώπιση θεμάτων «με μεγάλη τεχνική διάσταση και λογικές λύσεις».¹⁵⁵ Ωστόσο εξέλειπε η κεντρική χρηματοδότηση των σχεδίων διότι η κυβέρνηση δεν εφάρμοσε το ευνοϊκό νομοθετικό πλαίσιο για να αποφύγει τη

¹⁵⁵ Ward S. «Planning and urban change»

σύγκρουση με τους ιδιοκτήτες γης. Έτσι μόνο το 3% της Μ. Βρετανίας καλύφθηκε από λειτουργικά πολεοδομικά σχέδια ενώ οι υπόλοιπες μεγάλες πόλεις δε είχαν υποβάλλει σχέδια ώστε να ασκούν ουσιαστικό έλεγχο στις χρήσεις γης.

Οι πληγέντες πόλεις ανέλαβαν την πρωτοβουλία να εφαρμόσουν την αναφορά με απόφαση και των δύο κομμάτων αλλά δεν υπήρχε τρόπος να εξασφαλιστεί η κυβερνητική αποδοχή, ενώ τα σχέδια υποβλήθηκαν σε μεγάλες αλλαγές.

Το κράτος δημιουργεί μια νέα γενιά πόλεων ενώ όλες οι αιτήσεις για συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα απορρίφθηκαν. Η γη σ' αυτές τις περιπτώσεις αγοράστηκε τμηματικά. Επίσης σημαντικός είναι ο ρόλος της γειτονιάς ως μέτρο διασφάλισης της κοινωνικής ισορροπίας. Οι πόλεις σχεδιάστηκαν για ένα πληθυσμό από 10.000 στο Newton Aycliffe έως 100.000 στο Basildon. Πρέπει να σημειωθούν οι προσπάθειες αποφυγής του χωρικού διαχωρισμού των κοινωνικών τάξεων. Σε όλες τις περιπτώσεις η ολοκλήρωση της υποδομής γινόταν πριν την κατασκευή των κατοικιών.

Τα περισσότερα θέματα για τη Δράση του σχεδιασμού της πόλης και της υπαίθρου, αφορούν την αποζημίωση και την απόδοση της υπεραξίας. Όσον αφορά την αποζημίωση η πολιτεία αποκτά όλα τα δικαιώματα από την ανάπτυξη της περιοχής και θα κατέβαλλε τις αποζημιώσεις από ένα σχετικό κονδύλιο £300 εκατομμυρίων.¹⁵⁶ Οι αποζημιώσεις των ιδιοκτητών για την απώλεια των έννομων δικαιωμάτων τους θα καταβάλλονταν από ένα κεντρικό όργανο το Central Land Board. Επιπλέον όλες οι απαραίτητες ενέργειες συμπεριλαμβανομένης και της υλοποίησης του σχεδιασμού θα πραγματοποιούνταν από την κεντρική διοίκηση με πλήρη απουσία των τοπικών παραγόντων. Επίσης η παραπάνω Δράση απλοποίησε σημαντικά τις διαδικασίες για υποχρεωτική αγορά της γης από την πολιτεία. Η αξία της γης υπολογιζόταν πριν την πολεοδομική της αξιοποίηση και διαμορφωνόταν σύμφωνα με την υφιστάμενη χρήση. Το γεγονός αυτό σήμαινε ότι σε καμιά περίπτωση δεν υπολογιζόταν στην τιμή η μετέπειτα αξιοποίηση της γης, που μόνο η προσδοκία της ήταν ικανή να ανεβάσει τις τιμές στην ελεύθερη αγορά.

Όσον αφορά την υπεραξία αυτή θα αποδίδονταν ολόκληρη στην πολιτεία, μέσω του Central Land Board. Έτσι, εφόσον η πολιτεία είχε αποκτήσει όλα τα δικαιώματα από την ανάπτυξη της γης πρέπει να καρπώνεται και τις αιχμές

¹⁵⁶ Την εποχή εκείνη η αγροτική γη ήταν ιδιαίτερα φτηνή.

στην αξία της. Ο φόρος υπεραξίας έφτασε το 100% και ονομάστηκε χρέωση ανάπτυξης (Development Charge).

Το μειονέκτημα της Δράσης ήταν ότι ενώ έδινε στην πολιτεία απεριόριστα δικαιώματα αγοράς της γης, δεν κατήργησε την ιδιωτική ιδιοκτησία στις περιοχές επέκτασης. Βέβαια η πολιτεία διεκδικούσε όλο το κέρδος από την οικιστική ανάπτυξη της περιοχής.

Η διαδικασία σχεδιασμού ήταν ως εξής : Η αρμόδια αρχή σχεδιασμού ετοιμάζε ένα σχέδιο ανάπτυξης για την ευρύτερη περιοχή. Οι προτάσεις διαμορφωνόταν μετά από έρευνα και ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης και αφορούσαν διάφορες χρονικές φάσεις σε μια περίοδο έως είκοσι χρόνια. Έτσι, καθορίζονταν οι περιοχές αστικής ανάπτυξης ή επέκτασης (Comprehensive Development Areas ή CDA. Οι CDA αποτέλεσαν βασικό εργαλείο στον πολεοδομικό σχεδιασμό και έδωσαν τη δυνατότητα στις αρμόδιες αρχές να επιβάλλουν τις προθέσεις τους. Τα σχέδια αυτά δεν πρέπει να συγχέονται με τα σχέδια ζωνών που στη Μ. Βρετανία είχαν ευρεία εφαρμογή πριν τον πόλεμο και συνιστούσαν από το περίγραμμα μιας περιοχής με βάση μια συγκεκριμένη χρήση γης. Τα σχέδια των CDA ήταν ιδιαίτερα λεπτομερή και επέτρεψαν τον έλεγχο των χρήσεων γης που μέχρι τότε πραγματοποιούνταν μέσω του συστήματος οικοδομικών αδειών (building licence system).

Η Δράση προέβλεπε τη σημαντική συμμετοχή των πολιτών στο σχεδιασμό. Κυριαρχεί η αντίληψη ότι ο σχεδιασμός πραγματοποιείται για το δημόσιο συμφέρον και επομένως είναι απαραίτητη η καθιέρωση δημοκρατικών διαδικασιών. Ωστόσο, καθίστανται υπεύθυνοι οι αντίστοιχοι υπουργοί για όλες τις ενέργειες πολεοδομικών παρεμβάσεων της κυβέρνησης ενώ ο ρόλος των τοπικών αρχών υποβαθμίζεται.

Παρ' όλες τις προθέσεις συμμετοχικού σχεδιασμού που εκφράζονται στη παραπάνω Δράση, οι μετέπειτα ενέργειες της κυβέρνησης ήταν προς την αντίθετη κατεύθυνση. Έτσι, μειώνοντας τον αριθμό των οργάνων και των αρμόδιων αρχών στο τοπικό επίπεδο, οι πολεοδόμοι έγιναν περισσότερο απρόσιτοι στο ευρύ κοινό. Παράλληλα θεωρήθηκε ότι η γνωμοδότηση των πολιτών θα οδηγούσε σε καθυστερήσεις και αναποφασιστικότητα ενώ υπήρχαν αμφιβολίες για τη σωστή κρίση των πολιτών. Το αποτέλεσμα ήταν να δημοσιοποιούνται μόνο τα τελικά σχέδια που χαρακτηρίζονταν από τεχνικούς όρους ώστε να είναι αρκετά δυσνόητα.

4.2.5 Ο Πολεοδομικός σχεδιασμός με εταιρίες μικτής οικονομίας 1952-1972

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός την περίοδο αυτή υλοποιείται από εταιρίες μικτής οικονομίας, στις οποίες συνεργάζεται ο κρατικός με τον ιδιωτικό τομέα. Η πολιτεία έθετε τους βασικούς στόχους και έδινε ένα προβάδισμα στο σχεδιασμό με δικούς της πόρους και ενέργειες, ενώ στη συνέχεια ανέλαμβάναν οι ιδιωτικές εταιρίες. Έτσι υπήρξε στενή συνεργασία της κυβέρνησης με τον ιδιωτικό τομέα αλλά και άλλους φορείς και οργανώσεις όπως π.χ. τα εμπορικά επιμελητήρια.

Ο Harold Wilson ανακοινώνει με μεγάλη αισιοδοξία ότι ο στόχος του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι «η σχεδιασμένη και μελετημένη χρησιμοποίηση της επιστημονικής προόδου, η οποία θα παρέχει νέες δυνατότητες στην κατοικία, που δεν τις έχουμε ακόμα ονειρευτεί, με ένα απίστευτο επίπεδο άνεσης» Υπήρχε η αντίληψη ότι η τεχνολογία θα διασφάλιζε ένα μεγαλύτερο επίπεδο ανάπτυξης, θα επέτρεπε στον ιδιωτικό τομέα να εδραιωθεί σε μια κοινωνία αφθονίας και θα έδινε τη δυνατότητα βελτίωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού και τις κατοικίας. Οι ιδιωτικές πολεοδομικές εταιρίες, οι οποίες χαρακτηρίστηκαν ως εταιρίες που δημιουργούν πλούτο, διευκολύνθηκαν με την παροχή των αντίστοιχων αδειών με αποτέλεσμα την αύξηση του κατασκευαστικού τομέα κατά 45% την περίοδο 1952-1961.

Το 1953 καταργείται η χρέωση ανάπτυξης χωρίς να προτείνονται άλλοι εναλλακτικοί τρόποι συλλογής ενός τμήματος της υπεραξίας, ενώ παράλληλα αλλάζουν οι όροι της αποζημίωσης και τα δικαιώματα από την οικιστική αξιοποίηση της περιοχής περιέχονται πάλι στους ιδιοκτήτες γης. Σε περιπτώσεις αγοράς της υπό πολεοδόμηση γης, οι τιμές διαμορφωνόταν σύμφωνα με την αγοραία τους αξία και όχι με αντικειμενικούς προσδιορισμούς της πολιτείας που βασιζόταν στην υφιστάμενη χρήση. Επίσης δόθηκε έμφαση στην ενημέρωση των πολιτών και των ιδιοκτητών γης για τους μηχανισμούς του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Η απουσία φόρων υπεραξίας συντέλεσε στην αύξηση των αξιών γης στις προοριζόμενες για επέκταση περιοχές, ενώ δυσχέραινε την απόδοση των αποζημιώσεων που εξαιρούσαν σημαντικούς δημόσιους πόρους. Το γεγονός αυτό οδήγησε στην καθιέρωση ενός μικρού φόρου προσδοκώμενων κερδών από την πολεοδομική αξιοποίηση της ιδιοκτησίας.

Το 1967 θεσπίζεται η Δράση της Επιτροπής γης που ξαναθέτει το ερώτημα των αξιών γης και της υπεραξίας. Η Δράση επισημαίνει δύο στόχους :

α. Τη φορολόγηση της υπεραξίας στο πολύ χαμηλό ποσοστό 40%

β. Την εξασφάλιση γης για τα στεγαστικά προγράμματα κατοικίας, καθώς υπήρχε σημαντική έλλειψη που δεν οφειλόταν στην άρνηση των ιδιοκτητών γης να την αξιοποιήσουν αλλά στο γεγονός ότι τα παλαιότερα γενικά αναπτυξιακά σχέδια δεν την προέβλεπαν¹⁵⁷. Έτσι θεσπίστηκαν νέες εξουσίες υποχρεωτικής αγοράς γης και παραχώρηση της σε ιδιωτικές πολεοδομικές εταιρίες. Η Δράση ευνοούσε τα συμφέροντα του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα και τη μικτή οικονομία.

Την ίδια εποχή δημιουργούνται δύο είδη σχεδίων μετά από πρόταση της αναφοράς ΡΑΓ. Πρόκειται για τα περιφερειακά σχέδια ή County Plans, και τα αστικά σχέδια ή Urban plans. Τα πρώτα εντόπιζαν τις περιοχές αστικής ανάπτυξης καθώς και αυτές της αστικής αναμόρφωσης ενώ περιελάμβαναν ρυθμίσεις σε θέματα χρήσεων γης και μεταφορών με ολοκληρωμένο τρόπο. Σε κάθε τέτοιο σχέδιο εντοπιζόνταν οι περιοχές δράσης του πολεοδομικού σχεδιασμού, ο οποίος θα υλοποιούνταν με ένα ή περισσότερα επιμέρους σχέδια. Επιπλέον δημιουργήθηκαν και τα τοπικά σχέδια, Local plans, που ήταν λεπτομερή σχέδια για κάθε περιοχή δράσης.

Οι δύο παραπάνω κατηγορίες σχεδίων μετονομάστηκαν το 1968 σε Structure plans και local plans. Το πρώτο σχέδιο ενσωμάτωνε στρατηγικές πολιτικές και αφορούσε τρεις κατηγορίες λεπτομερών τοπικών σχεδίων, δηλαδή για τις προαστιακές περιοχές, τις περιοχές δράσης και για άλλα ειδικότερα θέματα όπως αναπλάσεις - αναμορφώσεις τοπίου. Τα σχέδια αυτά θα παρείχαν τις γενικές οδηγίες για τις ιδιωτικές αναπτυξιακές εταιρίες. Παράλληλα, διευρύνθηκαν οι εξουσίες των κρατικών φορέων που επέβλεπαν τον σχεδιασμό, ενώ προτάθηκε, χωρίς να πραγματοποιηθεί πλήρως, η μεγαλύτερη συμμετοχή των πολιτών.¹⁵⁸ Θα πρέπει ακόμα να σημειωθεί ότι τα τοπικά σχέδια θα εκπονούνταν από την τοπική αυτοδιοίκηση χωρίς να είναι απαραίτητη η κυβερνητική έγκριση.

Παράλληλα έγιναν σημαντικές προσπάθειες για την εξασφάλιση τραπεζών γης, τόσο για την διοχέτευση της αστικής ανάπτυξης, όσο και για την διατήρηση

¹⁵⁷ Θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι επίσημες προβλέψεις πληθυσμού για τις δεκαετίες 1940, 1950, και 1960 χαρακτηρίζονται από μία υποεκτίμηση του πληθυσμιακού μεγέθους, ενώ αντίθετα ο πληθυσμός της δεκαετίας 1970 είχε υπερεκτιμηθεί. Η υποεκτίμηση αυτή είχε ως συνέπεια τα γενικά αναπτυξιακά σχέδια να προβλέπουν λιγότερες περιοχές οικιστικής ανάπτυξης από τις απαιτούμενες. (Ward 1994 : 8)

¹⁵⁸ Χαρακτηριστική είναι η αντίληψη της συμμετοχικής δημοκρατίας του Υπουργού τεχνολογίας κ. Τ. Βεννι ο οποίος πρότεινε την ενημέρωση των πολιτών από την τηλεόραση και την εγκατάσταση ενός συστήματος κουμπιών με τα οποία θα μπορούσε ο κάθε πολίτης να δεχτεί ή να απορρίψει τις προτεινόμενες ρυθμίσεις.

του φυσικού, ιστορικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Στην γη αυτή υπήρχε ειδικός κανονισμός οικιστικής ανάπτυξης. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι μέχρι το 1974 είχαν δημιουργηθεί 3.000 τέτοιες τράπεζες γης.

Το 1971 αναθεωρούνται οι διατάξεις σχετικά με την αποζημίωση και τον φόρο υπεραξίας. Έτσι η αποζημίωση διευρύνθηκε και δεν περιελάμβανε μόνο την αξία της γης αλλά και κάθε βλάβη του άμεσου περιβάλλοντος από τις ενέργειες του σχεδιασμού.¹⁵⁹ Όσον αφορά τη φορολογία της υπεραξίας, αυτή αντικαταστάθηκε από ένα φόρο 32% επί των κερδών του επενδυμένου κεφαλαίου από την αύξηση της αξίας της γης.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η ανάπτυξη των προαστίων και οι επεκτάσεις έγιναν αποκλειστικά θέματα της τοπικής αυτοδιοίκησης, εκτός αν διακυβεύονταν γενικότερα περιφερειακά ζητήματα.

4.2.6 Ο θετικός πολεοδομικός σχεδιασμός μετά το 1974

Μετά το 1974 ο πολεοδομικός σχεδιασμός στη Μ. Βρετανία κυριαρχείται από τις αντιλήψεις του θετικού σχεδιασμού και βασίζεται στην θεωρία ότι «η δημόσια ιδιοκτησία της αναπτυσσόμενης οικιστικά γης επιτρέπει τον έλεγχο του πιο σπάνιου φυσικού πόρου από την κοινωνία, από μια πιο ολοκληρωμένη σφαιρική προοπτική. Επιπλέον έχοντας τη γη διαθέσιμη στην αξία που έχει σύμφωνα με τη χρήση της, αντί σε μια αξία που ενσωματώνει τα προβλεπόμενα κέρδη από την πιθανή της ανάπτυξη, η κοινωνία θα μπορέσει να διαθέσει, όπου χρειάζονται, τις κοινωφελείς λειτουργίες που δεν μπορούσε να δημιουργήσει μέχρι τώρα εξαιτίας της πληθωριστικής τιμής της γης που έπρεπε να καταβάλει στον ιδιώτη» (Silkin J. Minister for planning and local government).

Το 1976 η Κοινοτική Δράση της Γης έδωσε τη δυνατότητα στις τοπικές κυβερνήσεις να απαλλοτριώνουν υποχρεωτικά τη γη, ενώ ο φόρος υπεραξίας επανήλθε σε ποσοστό 100%. Η πρόθεση ήταν να ανήκει η γη στην τοπική αυτοδιοίκηση κατά το πρώτο στάδιο του σχεδιασμού, ενώ στη συνέχεια η υλοποίηση του μπορούσε να γίνει από ιδιωτικές εταιρίες που θα αγόραζαν τη γη με πολύ μεγαλύτερη τιμή, την τιμή ανάπτυξης (development price). Στην περίπτωση που η γη δεν θα ήταν κοινοτική όλοι οι ιδιώτες θα κατέβαλαν το 100% της υπεραξίας, οπότε και δεν θα κέρδιζαν τίποτε.

¹⁵⁹ Η διάταξη αυτή βρήκε μεγάλη εφαρμογή στις περιπτώσεις διάνοιξης μεγάλων δρόμων όπου αυξήθηκαν οι εκπομπές των καυσαερίων και ο θόρυβος στην περιοχή.

Παράλληλα κερδίζουν συνεχώς έδαφος οι ιδέες του εταιρικού σχεδιασμού που συνίστανται στην δημιουργία ενός ευέλικτου ενδοεταιρικού οργανισμού στις τοπικές κυβερνήσεις με συγκεκριμένους στόχους, προγραμματισμό και προϋπολογισμό για την δημιουργία των έργων σε περιοχές αστικής ανάπτυξης.

Στην περίοδο της Θάτσερ απορροφήθηκαν τεράστια χρηματικά κονδύλια για αστικές επεκτάσεις και αναπλάσεις ενώ θεσπίστηκαν νέοι φόροι για την υποστήριξη των έργων με αποτέλεσμα την γενική αποδοκιμασία του πολεοδομικού σχεδιασμού. Παράλληλα δόθηκε η δυνατότητα εκπόνησης των τοπικών σχεδίων χωρίς την ύπαρξη των ευρύτερων δομικών σχεδίων.

Το 1986 δημιουργείται η απλοποιημένη ζώνη σχεδιασμού (Simplified planning zone), που αφορούσε τις χρήσεις γης και τις δυνατότητες ζωοποιήσεων των ευρύτερων περιοχών των πόλεων, ενώ ήταν δυνατή η θέσπιση τους και από τους ιδιώτες υπό όρους για πολύ μεγάλες ιδιοκτησίες. Στις ζώνες αυτές, που κατά κανόνα διαχειριζόταν η τοπική αυτοδιοίκηση δεν υπήρχε περιορισμός στη φορολογία με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν πολλές διαμαρτυρίες που είναι γνωστές ως διαμαρτυρίες των αντί- αναπτυξιολόγων (anti-developers protests).

Στη δεκαετία του 1990 κερδίζει έδαφος η αντίληψη της αυτοσυντηρούμενης ανάπτυξης που συνδέεται άμεσα με τη διατήρηση του περιβάλλοντος. Επίσης δημιουργείται μια νέα γενιά προαστίων κήπων που χαρακτηρίστηκε ιδιαίτερα πετυχημένη.¹⁶⁰ Παράλληλα ο στρατηγικός σχεδιασμός γίνεται περισσότερο περιεκτικός και ολοκληρωμένος.

Το 1990 τα δομικά και τοπικά σχέδια αντικαθίστανται από τα Unitary Plans, που είναι ένα συνδυασμός των δύο σχεδίων και εφαρμόζεται σε ορισμένες περιπτώσεις όπως π.χ. στις μητροπολιτικές περιοχές. Επειδή όμως αυτή η αντικατάσταση δεν έγινε αποδεκτή από το ευρύτερο κοινωνικό σύνολο δημιουργώντας την κοινωνική κατακραυγή, διατηρήθηκε παράλληλα και η παλιά δομή. Επίσης το 1991 θεσπίστηκαν τα Ειδικά Τοπικά Σχέδια ή Special Local Plans, με ιδιαίτερο αντικείμενο όπως Τοπικά Σχέδια Εθνικών Πάρκων, Αξιοποίησης μεταλλευμάτων, Διαχείρισης Αποβλήτων κλπ. Όλα τα παραπάνω σχέδια εκτός από τα Structure Plans, εκπονούνται και υλοποιούνται από την τοπική αυτοδιοίκηση.

Το 1991 θεσπίζονται ευνοϊκές ρυθμίσεις για τη συμμετοχή των ιδιωτών στην κατασκευή των δικτύων υποδομής στις επεκτάσεις πόλεων ενώ συνεχίζεται η

¹⁶⁰ Morris - Smith E. « British town planning and urban design»

υψηλή φορολογία της υπεραξίας. Έτσι τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μεγάλη δραστηριότητα του ιδιωτικού τομέα στην κατασκευή των επεκτάσεων, με την έγκριση της τοπικής αυτοδιοίκησης. Η έγκριση των επεκτάσεων από την τοπική αυτοδιοίκηση παρέχεται με τους εξής όρους :

- α. Η επέκταση που προτείνεται να είναι η καλύτερη εναλλακτική λύση
- β. Το πρόγραμμα επέκτασης να έχει την έγκριση του τοπικού πληθυσμού
- γ. Η επέκταση να αποτελεί συνέχεια του υπάρχοντα οικισμού και να είναι προσαρμοσμένη στο ήδη διαμορφωμένο οικιστικό περιβάλλον
- δ. Να βελτιώνει το περιβάλλον και το τοπίο
- ε. Η επέκταση δεν θα πρέπει να βρίσκεται σε πράσινες ζώνες, εθνικά πάρκα, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή ιστορικού και επιστημονικού ενδιαφέροντος.

Τέλος, πρέπει να αναφερθεί η μεγάλη επέκταση του Λονδίνου στην περιοχή Docklands, που πραγματοποιείται από την μικτή εταιρία London Docklands Development Corporation 1994-1998 που αναμένεται να ολοκληρωθεί στο τέλος του 1998. Η χρηματοδότηση της επένδυσης γίνεται κατά 6,1 δις από τον ιδιωτικό τομέα και κατά 1.7 δις από δημόσιες επενδύσεις. Το έργο περιλαμβάνει την κατασκευή 240.000 τ.μ. για εμπορικές και βιομηχανικές χρήσεις καθώς και 18.700 νέες κατοικίες. Επίσης κατασκευάστηκαν 101 χιλιόμετρα δρόμων, 29 χιλιόμετρα σιδηρόδρομου και το αεροδρόμιο City που μεταφέρει μισό εκατομμύριο επιβάτες το χρόνο. Η γη προήλθε από εγκαταλελειμμένη κοινοτική γη.

4.3 Παραδείγματα από τη Γαλλία - Η ενεργός Πολεοδομία

4.3.1 Γενικά

Ήδη από τον δέκατο-ένατο αιώνα η βιομηχανική επανάσταση στη Γαλλία δημιούργησε μεγάλα ρεύματα αστικοποίησης που εντάθηκαν μετά τον πόλεμο της Αλγερίας και τον υποχρεωτικό επαναπατρισμό των Γάλλων αποίκων. Έτσι δημιουργήθηκαν οξυμένα προβλήματα στο χώρο της κατοικίας με αποτέλεσμα την κατασκευή μεγάλων συγκροτημάτων κατοικιών στην περίμετρο των πόλεων από τον ιδιωτικό τομέα.¹⁶¹ Οι συνέπειες στο χώρο δεν άργησαν να εμφανιστούν : οι πόλεις είχαν διογκωθεί στο κέντρο ενώ στη συνέχεια διασπάστηκαν σε

¹⁶¹ Η αναφορά στις Γαλλικές προσπάθειες εφαρμογής της ενεργού πολεοδομίας αντλεί κυρίως από το βιβλίο του Σταθακόπουλου Π. «Νέες πόλεις στη Γαλλία-Κτιστό πλαίσιο», καθώς και από το βιβλίο «Habitat et Longement» του J. Havel

διασκορπισμένα προάστια που χαρακτηρίζονταν από άθλιες κατασκευές, έλλειψη των βασικών εξυπηρετήσεων και υποδομής καθώς και τη μεγάλη απόσταση από το χώρο εργασίας με αποτέλεσμα να χρησιμοποιούνται μόνο για ύπνο.

Το 1924 ο νόμος Loucher επέβαλε την κατασκευή όλης της απαραίτητης υποδομής των προαστίων από τους εργολάβους, γεγονός που στην περίπτωση της Γαλλίας δεν ήταν καθόλου αυτονόητο.¹⁶² Η νομοθετική προσπάθεια ελέγχου της οικιστικής επέκτασης ονομάστηκε «Πολεοδομική επέμβαση καλλωπισμού και επέκτασης των πόλεων». Από το 1953 και μετά, με την ψήφιση του νόμου «πολιτική της γης», ο εξοπλισμός και η κατασκευή των έργων υποδομής στις περιοχές αστικής και βιομηχανικής ανάπτυξης ανατέθηκε στις δημόσιες πολεοδομικές επιχειρήσεις.

Το 1958 δημιουργούνται οι πρώτες ζώνες ενεργού πολεοδομίας, στις οποίες στηρίχθηκε και το αντίστοιχο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο. Οι ζώνες αυτές ονομάστηκαν Z.U.P. (Zones a' Urbaniser par Priorite') δηλαδή ζώνες προς αστικοποίηση κατά προτεραιότητα και Z.A.C. (Zones d' Amenagement Concerte') δηλαδή Ζώνες Συνδυασμένης Ανάπτυξης.

Τέλος, πρέπει να αναφερθεί το Γενικό Σχέδιο Χωροταξίας το 1965 για τη δημιουργία νέων πόλεων με δυνατότητα υποδοχής διακοσίων έως τριακοσίων χιλιάδων κατοίκων.

4.3.2 Οι Ζώνες προς αστικοποίηση κατά προτεραιότητα (Z.U.P.)

Η μορφή των ζωνών αυτών οριστικοποιήθηκε με το διάταγμα της 31.12.1958. Η δυναμικότητα τους κυμαινόταν από τον ελάχιστο αριθμό των 500 κατοικιών δηλαδή 1500 κατοίκους, ενώ κατά μέσο όρο θα παρείχαν στέγη για 15.000 κατοίκους. Ο μέγιστος αριθμός κατοίκων ήταν μέχρι 100.000. Οι υιοθέτηση των ζωνών αυτών στόχευε στη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής σε σχέση με τα μεγάλα αστικά κέντρα, τα επονομαζόμενα «Les Grandes Ensembles». Οι δυνατότητες τους ήταν, ωστόσο, πολύ περιορισμένες και δεν ανταποκρίθηκαν στα προβλήματα που είχαν ήδη δημιουργηθεί από τον κατατεμαχισμό του εδάφους, ενώ δεν ήταν πάντα εύκολος ο προσδιορισμός των υπεύθυνων φορέων για την κατασκευή των κατοικιών και του εξοπλισμού.

¹⁶² Όπως π.χ. στη Μεγάλη Βρετανία όπου οι προαστιακές περιοχές εξοπλιζονταν με την απαραίτητη υποδομή πριν την κατοίκηση τους. (Βλ. προηγούμενη ενότητα)

Μια χαρακτηριστική εφαρμογή των Z.U.P. είναι το Z.U.P. του Grigny ή αλλιώς ο λαβύρινθος του Grigny, που ονομάστηκε έτσι λόγω της πολυπλοκότητας της σύνθεσης του αρχιτέκτονα. Η ζώνη αυτή βρίσκεται σε απόσταση δέκα λεπτών από την παλιά πόλη του Grigny, σαράντα-πέντε λεπτών από το Παρίσι, ανάμεσα στο Envy και στο αεροδρόμιο Orly του Παρισιού.

Η δημιουργία της ζώνης πραγματοποιήθηκε με πρωτοβουλία της τοπικής αυτοδιοίκησης με στόχο την αποφυγή της άναρχης συσσώρευσης των μεγάλων «λαϊκών» συγκροτημάτων στη περίμετρο της πόλης. Ο δήμος παραχώρησε την αντίστοιχη έκταση σ' ένα ιδιωτικό χρηματοδότη με το σύστημα της αντιπαροχής και την προϋπόθεση της κατασκευής ενός οικιστικού συγκροτήματος που θα περιελάμβανε τρεις τύπους φτηνών κατοικιών μικρής επιφάνειας. Επίσης παραχωρήθηκε στον ίδιο χρηματοδότη μια δημοτική έκταση εντός της πόλης για την κατασκευή ακριβών κατοικιών και ένα άλλο αντίστοιχο οικόπεδο για την κατασκευή εμπορικού κέντρου με αυξημένο συντελεστή δόμησης. Ως αντάλλαγμα ο χρηματοδότης θα έπρεπε να παραχωρήσει στο Δήμο ένα μέρος των κατοικιών στην νέα οικιστική περιοχή, στην περιοχή μέσα στην πόλη καθώς και να επωμισθεί την κατασκευή ορισμένων βασικών έργων υποδομής και κοινοφελών κτιρίων. Οι κατοικίες του συγκροτήματος, μπορούσαν να πουληθούν σε ιδιώτες, να ενοικιαστούν με φτηνό ενοίκιο ή με ακριβό με την προϋπόθεση να περάσουν μετά από κάποιο χρονικό διάστημα στην ιδιοκτησία του ενοικιαστή.

Το συγκρότημα του Grigny, ή La Grande Borne de Grigny, χτίστηκε αποκλειστικά με προκατασκευασμένα στοιχεία που παρουσίαζαν σημαντικές ανεπάρκειες στεγανοποίησης και ηχητικής μόνωσης. Επιπλέον δεν ήταν προσαρμοσμένο στο περιβάλλον της πόλης του Grigny.

4.3.3 Οι Ζώνες Συνδυασμένης Ανάπτυξης (Z.A.C.)

Οι Zones d' Amenagement Concerte' ή στην ελληνική απόδοση τους Ζώνες Συνδυασμένης Ανάπτυξης, μετασχηματίστηκαν στο μεγαλύτερο μέρος τους σε νέες πόλεις. Η κύρια διαφορά με τις Z.U.P. είναι η δυνατότητα πώλησης μιας περιοχής ή τμημάτων της ζώνης σε ξεχωριστούς χρηματοδότες-κατασκευαστές. Το γεγονός αυτό δημιούργησε τις προϋποθέσεις υιοθέτησης πολλών γενικών κατασκευαστικών σχεδίων μιας περισσότερο ανθρώπινης κλίμακας με κάποια αρχιτεκτονική ποικιλία. Παράλληλα με αυτή την επιστροφή στη φυσιογνωμία των γειτονιών, βελτιώθηκαν σημαντικά οι προϋποθέσεις και οι συνθήκες κατασκευής.

Οι ζώνες αυτές δημιουργήθηκαν κυρίως σε κοινοτική γη που αποκτήθηκε με απαλλοτρίωση και οικοδομήθηκε με το σύστημα της αντιπαροχής από ιδιωτικά κατασκευαστικά γραφεία.

Μια χαρακτηριστική εφαρμογή των ζωνών αυτών είναι η δημιουργία του Creteil το 1954 που ξεκίνησε ως Z.U.P. και στη συνέχεια κατασκευάστηκε ως Z.A.C. Η περιοχή βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα του Παρισιού, σε απόσταση μισής ώρας από τη Βαστίλλη, με την οποία συνδέεται με τον υπόγειο σιδηρόδρομο.

Πρόκειται για μία δημοτική έκταση που παραχωρήθηκε στον κατασκευαστή με την υποχρέωση δημιουργίας του περιφερειακού εμπορικού κέντρου, και μικρών εμπορικών κέντρων σε κάθε γειτονιά, της κατασκευής των κοινοχρήστων χώρων καθώς και των σχολείων και κατοικιών. Η έκταση είχε εμβαδόν ενενήντα εκτάρια και περιλαμβάνει 198 κατοικίες. Το κράτος συντέλεσε ακόμα περισσότερο στην αξιοποίηση της περιοχής με τη δημιουργία πανεπιστημιακού νοσοκομείου και πανεπιστημίου και τη μεταφορά της νομαρχίας και άλλων διοικητικών υπηρεσιών.

Η δημιουργία του Creteil είχε μεγάλη επιτυχία διότι γνώρισε σημαντική αστική ανάπτυξη λόγω και της γειτνίασης του με τα βιομηχανικά προάστια του Παρισιού, και κατέληξε να μετεξελιχθεί σε νέα πόλη.

Η Creteil έχει πληθυσμό 125.000 κατοίκους και έχει χαρακτηριστεί ως το πιο ανθρώπινο περιφερειακό συγκρότημα κατοικιών. Διαθέτει καλύτερης ποιότητας κατασκευές, πολλούς κοινόχρηστους χώρους, όπως πεζόδρομους και παιδικές χαρές καθώς και σημαντικές κοινωνικές εξυπηρετήσεις.

4.3.4. Κριτική της εφαρμογής της ενεργού πολεοδομίας στη Γαλλία

Η ενεργός πολεοδομία στην Γαλλία βρήκε μεγάλη εφαρμογή. Σημαντικές μεγάλες πόλεις όπως το Παρίσι, η Τουλούζη, η Lille, κ.α. δημιούργησαν αντίστοιχα οικιστικά συγκροτήματα, που μερικά από αυτά πήραν τη μορφή νέων πόλεων. Τα φιλόδοξα αυτά οικιστικά προγράμματα πραγματοποιήθηκαν με την οικονομική βοήθεια της κεντρικής κυβέρνησης που δεν ήταν καθόλου ευκαταφρόνητη και αποτέλεσε ένα σημαντικό παράγοντα στην ολοκλήρωση των σχεδίων.

Ωστόσο, η κριτική που ασκήθηκε μετά την ολοκλήρωση και λειτουργία των προαστίων-πόλεων δεν ήταν καθόλου ευνοϊκή. Έτσι, σε ορισμένες περιπτώσεις όπως στη Sarcelles μετατράπηκαν σε υπνούπολεις, αφού εξέλειπαν οι κοινωνικές

εξυπηρετήσεις και η αναψυχή ήταν σπάνια, δημιουργώντας κοινωνικές αντιδράσεις. Άλλα πειράματα ήταν περισσότερο πετυχημένα όπως το Creteil που παρουσίαζε λιγότερο πολεοδομικά και κοινωνικά προβλήματα. Σύμφωνα με τον Π. Σταθακόπουλο τα βασικά μειονεκτήματα της ενεργού πολεοδομίας στη Γαλλία είναι τα παρακάτω :

- Η επιλογή της τοποθεσίας είναι αυθαίρετη και δεν προκύπτει από κάποιο προηγούμενο στάδιο σχεδιασμού.
- Δεν υπάρχει αντιστοιχία με τον παλαιό αστικό ιστό.
- Οι κατόψεις είναι όλες προσχεδιασμένες με την ίδια μορφή, πάντοτε γεωμετρική.
- Η δημιουργία των περιοχών γίνεται μετά από τη λήψη της σχετικής πολιτικής απόφασης χωρίς να επιτρέπεται η ιδιωτική πρωτοβουλία.
- Ο ταχύς ρυθμός κατασκευής, σε κάποιες περιπτώσεις με προσχεδιασμένα στοιχεία, είχε άμεσο αντίκτυπο στην ποιότητα.

4.4 Παραδείγματα από τις Η.Π.Α.

4.4.1. Γενικά

Η γη στις Η.Π.Α. δεν έχει την ίδια σπανιότητα όπως στην Ευρώπη.¹⁶³ Έτσι η αντίληψη για τη γη, την οικιστική της ανάπτυξη και τον έλεγχο των χρήσεων γης από την πολιτεία, είναι τελείως διαφορετική. Ωστόσο δεν θα πρέπει να παραβλέπεται το γεγονός ότι οι μεγάλες πόλεις όπως το New Jersey, η Massachusetts και το Rhode Island, έχουν πολύ μεγάλη πληθυσμιακή πυκνότητα παρόμοια με τις πλέον αστικοποιημένες περιοχές της γηραιάς ηπείρου.

Το μεγάλο πλεόνασμα της γης ευθύνεται κατά κύριο λόγο για την έλλειψη σχεδιασμού και πρόνοιας για τράπεζες γης. Ωστόσο, παρατηρούνται αυξημένοι ρυθμοί αξιοποίησης της γης στη δεκαετία 1950-1960 όπου σύμφωνα με το περιοδικό Fortune κάθε μέρα ισοπεδώνονταν 3.000 acres ενώ η αντιστοιχία στην Αγγλία και Ουαλία ήταν 30.000 το χρόνο. Μεγάλη ήταν επίσης, και η παραγωγή κατοικίας που ανερχόταν σε 1.300.000 μονάδες το χρόνο, που στην πλειονότητα τους η κάθε κατοικία προοριζόταν για μία οικογένεια. Την ίδια εποχή σημειώνεται και αντίστοιχη πληθυσμιακή αύξηση που φτάνει τα 28 εκατομμύρια.¹⁶⁴

¹⁶³ Η συνολική έκταση των Η.Π.Α. εκτός της Αλάσκας είναι 1904 εκατομμύρια acres, ενώ οι πόλεις και τα χωριά μόλις καταλαμβάνουν 10 εκατομμύρια acres. (Σημ. 1 acre είναι 4 στρέμματα)

¹⁶⁴ Delafons J. : «Land use Controls in the U.S.A.»

Παράλληλα, οι επενδύσεις σε οικιστικά-κατασκευαστικά προγράμματα θεωρούνται από τις αποδοτικότερες. Χαρακτηριστικό είναι ότι το βιβλίο με τίτλο «Πώς να μετατρέψετε \$1000 σε ένα εκατομμύριο διαμέσου της ακίνητης ιδιοκτησίας» παρέμεινε best-seller για 28 εβδομάδες. Έτσι, πολλοί είναι εκείνοι που επενδύουν σε αναξιοποίητη γη εκτός σχεδίου προβλέποντας τον δεκαπλασιασμό της αξίας της σε μια περίοδο δέκα χρόνων (όπως π.χ. στο Houston).

4.4.2 Κρατικές παρεμβάσεις στην ιδιοκτησία

Οι μεγάλες ιδιωτικές επενδύσεις σε γη αποτέλεσαν ανασταλτικό παράγοντα στις κυβερνητικές προσπάθειες ελέγχου των χρήσεων γης. Επιπλέον ο Αμερικανικός τρόπος ζωής έχει εδραιωθεί στην ελεύθερη αγορά και την ιδιωτική πρωτοβουλία που αποκλείει τις κρατικές παρεμβάσεις ελέγχου της γης. Πρέπει ακόμα να σημειωθεί ότι η πρόνοια για τη διαφύλαξη της γεωργικής γης από την αστική ανάπτυξη είναι ελάχιστη,¹⁶⁵ και η αλλαγή χρήσης μάλλον προωθείται ευνοϊκά από την εκάστοτε κυβέρνηση. Αυτό δικαιολογείται από το γεγονός ότι η πολιτεία νοικιάζει μέρος της γεωργικής γης για χρονικές περιόδους των πέντε ή δέκα χρόνων προσπαθώντας να εξασφαλίσει την ποιότητα του εδάφους. Με αυτό τον τρόπο δημιουργείται μια τράπεζα γεωργικής γης που ονομάζεται «Soil Bank» Έτσι είναι φανερό ότι η πώληση γεωργικής γης σε κάποιο κατασκευαστή απαλλάσσει την πολιτεία από το αντίστοιχο ενοίκιο.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός και ο έλεγχος των χρήσεων γης πραγματοποιούνται από τους Δήμους που διαθέτουν τις αντίστοιχες πολεοδομικές υπηρεσίες, οι οποίες έχουν μόνο συμβουλευτικό ρόλο στην διαδικασία λήψης των αποφάσεων που πραγματοποιείται από το Δημοτικό συμβούλιο, ενώ αναλαμβάνουν την ευθύνη του ελέγχου υλοποίησης των σχεδίων. Ωστόσο, δεν υπάρχει καμία νομική υποχρέωση ελέγχου των χρήσεων γης στην ευρύτερη περιφέρεια της πόλης, εκτός και αν η πόλη επιθυμεί να συμμετάσχει στο ομοσπονδιακό πρόγραμμα οικιστικής ανανέωσης. Οι περισσότερες πόλεις έχουν προχωρήσει στη ζωνοποίηση των εκτάσεων της ευρύτερης περιοχής, σύμφωνα με τις προτάσεις του Master Plan, ενός σχεδίου για τη διαχείριση της πόλης και της ευρύτερης περιοχής που επισημαίνει τα απαραίτητα δημόσια έργα.

¹⁶⁵ Murray S. : «Problems of Planning»

Όσον αφορά το ζήτημα της αποζημίωσης της ιδιοκτησίας, θα πρέπει να επισημανθεί ότι στις Η.Π.Α. δεν καταβάλλεται αποζημίωση για τη μείωση της αξίας της γης ως αποτέλεσμα του πολεοδομικού σχεδιασμού ή της θέσπισης ζωνών στην ευρύτερη περιοχή της πόλης, αλλά ούτε υπάρχει φορολόγηση της υπεραξίας. Οι διαφορές επιλύονται από τα δικαστήρια, τα οποία καλούνται να αξιολογήσουν την επίδραση των πολεοδομικών αποφάσεων.

4.4.3 Οι οικιστικές επεκτάσεις

Οι επεκτάσεις των πόλεων μπορούν να πραγματοποιηθούν τόσο από τον ιδιωτικό φορέα, όσο και από την τοπική αυτοδιοίκηση. Σε κάθε περίπτωση η γη πρέπει να ανήκει στον αρμόδιο φορέα ή την εταιρία που πραγματοποιεί την οικιστική ανάπτυξη, έχοντας ως βάση ένα σχέδιο που περιλαμβάνει τους κοινόχρηστους χώρους, τις κοινοφελείς εξυπηρετήσεις και τις κατοικίες. Ο αρμόδιος φορέας ή ο ιδιώτης κατασκευάζει την απαραίτητη υποδομή και κοινωνικό εξοπλισμό καθώς και το μεγαλύτερο μέρος αν όχι όλες τις κατοικίες που μπορεί έπειτα να εκμεταλλευτεί οικονομικά. Σημαντική είναι η επίδραση της πολεοδομικής ενότητας-γειτονιάς που έχει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, ίδιο τύπο σπιτιών κλπ. Επίσης παρατηρείται ένας χωρικός κοινωνικός διαχωρισμός των τάξεων που διατηρείται στα περισσότερα νέα προάστια.¹⁶⁶

Οι μεγάλες επεκτάσεις των πόλεων από τις Δημοτικές Αρχές οδήγησαν σε ορισμένες περιπτώσεις πολλές πόλεις στο όριο της χρεοκοπίας με αποτέλεσμα επόμενες προσπάθειες κατασκευής προαστίων να υποεκτιμούν τις οικιστικές ανάγκες. (The Cincinnati Metropolitan Master Plan and Official City Plan) Επίσης θα πρέπει να σημειωθεί ότι στη πλειονότητα των περιπτώσεων προτιμάται η φτηνή μη αξιοποιημένη γη, χωρίς κτίσματα, όπου ίσως υπάρχουν κάποιοι δρόμοι.

Σημαντικός είναι ο ρόλος της συμμετοχής των πολιτών στις αποφάσεις που αφορούν τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ειδικά όταν η επιρροή είναι άμεση. Οι πολίτες παρακολουθούν όλες τις φάσεις του σχεδιασμού και η γνώμη τους έχει μεγάλη βαρύτητα. Ειδικά όταν πρόκειται για επεκτάσεις ή παρεμβάσεις στην

¹⁶⁶ Ο κοινωνικός διαχωρισμός των πολεοδομικών ενότητων έχει κατακριθεί ιδιαίτερα, διότι εξασφαλίζεται μέσω πολεοδομικών ρυθμίσεων. Έτσι π.χ. εκτός από τον μέγιστο συντελεστή δόμησης υπάρχει και ο ελάχιστος συντελεστής, η σε ορισμένες περιπτώσεις μόνο ο ελάχιστος σε κάθε γειτονιά. Το αποτέλεσμα είναι να μην μπορεί κανείς να χτίσει λιγότερα τ.μ. στη συγκεκριμένη περιοχή. Αν κάποιος επιθυμεί ένα μικρότερο σπίτι θα πρέπει να πάει σε άλλη γειτονιά με μικρότερο συντελεστή δόμησης. Επίσης υπάρχουν περιορισμοί στη μορφή των σπιτιών όπως στη στέγη, στις εξωτερικές όψεις κλπ ώστε να εξασφαλίζεται η ομοιομορφία της γειτονιάς. Το σύστημα αυτό ορισμένοι μελετητές το έχουν χαρακτηρίσει ως ρατσιστικό. (Rothenberg 1967, Harvey 1971)

γειτονιά τους, η γνώμη των κατοίκων είναι αποφασιστική για την πορεία του σχεδιασμού.

Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα οικιστικής επέκτασης σε νέα προάστια της πόλης είναι η προσπάθεια της πόλης του Cincinnati. Η δυναμικότητα της οικιστικής επέκτασης ήταν 135.000 νέες κατοικίες. Η επέκταση πραγματοποιήθηκε σε αδόμητη και αναξιοποίητη γη εκτός της πόλης δημιουργώντας ένα προάστιο με χαμηλές πυκνότητες. (1 κατοικία σε 6 στρέμματα για μία οικογένεια, ενώ για βοηθητικά κτίρια της ίδιας οικογένειας απαιτούνταν επιπλέον 1.500 τ.μ. ανά κτίριο. Η επέκταση στηρίχθηκε σε πληθυσμιακές προβολές για μια περίοδο είκοσι χρόνων ενώ δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στη δημιουργία γειτονιών που η κάθε μία περιελάμβανε 5.500 κατοικίες.

4.5 Συμπεράσματα

Οι διαφορετικές αντιλήψεις για την επέκταση των πόλεων και της υλοποίηση του σχεδιασμού πηγάζουν από αντίστοιχα διαφορετικές συνθήκες στο ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης. Σε όλες όμως τις περιπτώσεις μπορούν να εντοπιστούν κάποιες σημαντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις που προσαρμοσμένες στην Ελληνική πραγματικότητα θα μπορούσαν να εξηγιούνται τους μηχανισμούς εφαρμογής του Σχεδίου Πόλεως.

Όσον αφορά τη Μεγάλη Βρετανία ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι ρυθμίσεις σχετικά με τη φορολόγηση της υπεραξίας που δημιουργείται στη γη μέσω της οικιστικής αξιοποίησης της. Ο φόρος υπεραξίας που σε ορισμένες χρονικές περιόδους έφτασε το 100%, όπως και η απόδοση όλων των δικαιωμάτων από την πολεοδόμηση της γης στην πολιτεία, οδήγησε στον περιορισμό των κερδοσκοπικών φαινομένων, που είναι συνηθισμένα στην Ελληνική εμπειρία. Δεν θα πρέπει να παραληφθεί ο ολοκληρωμένος σχεδιασμός των επεκτάσεων με βάση τις ανάγκες και τις δημογραφικές προβολές σε αντίθεση με την Ελλάδα όπου οι επεκτάσεις αποφασίζονται συχνά από την επιρροή κοινωνικών ομάδων πίεσης και ο πολεοδόμος έρχεται αντιμέτωπος με μια ήδη διαμορφωμένη κατάσταση, σε ορισμένες περιπτώσεις με πυκνή δόμηση. Άλλα θετικά στοιχεία είναι η ενίσχυση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια, που μαζί με την τοπική αυτοδιοίκηση αναλαμβάνει τη χρηματοδότηση μεγάλων οικιστικών επεκτάσεων όπως π.χ. τα Docklands του Λονδίνου. Μια παρόμοια προώθηση της ιδιωτικής πολεοδομίας καθώς και η διαμόρφωση αντίστοιχων σχέσεων συνεργασίας, θα μπορούσε ίσως να συντελέσει στην ικανοποιητική αντιμετώπιση

των οικονομικών δυσχερειών των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, που συχνά οδηγεί στην τμηματική εφαρμογή ή την τροποποίηση του Σχεδίου λόγω της αδυναμίας καταβολής των αποζημιώσεων.

Η Ενεργός Πολεοδομία στη Γαλλία, στην οποία βασίστηκε το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο, διαθέτει λίγα αξιόλογα παραδείγματα, παρά την κεντρική υποβοήθηση των προγραμμάτων και την ευρεία εφαρμογή του θεσμού. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι τα φιλόδοξα αυτά προγράμματα μεγάλων οικιστικών αναπτύξεων υπέστησαν ιδιαίτερη κριτική τόσο από τον επιστημονικό κύκλο, όσο και από την κοινή γνώμη. Η κριτική αφορούσε την ποιότητα των κατασκευών, τον κοινωνικό εξοπλισμό, τις εξυπηρετήσεις που παρέχονταν και την υποδομή που προβλεπόταν. Θα ήταν επομένως σκόπιμη η πρόβλεψη από το θεσμικό πλαίσιο των τρωτών σημείων του Γαλλικού μοντέλου.

Οι Η.Π.Α. αποτελούν μία τελείως διαφορετική περίπτωση διότι διαθέτουν μεγάλο πλεόνασμα γης με αποτέλεσμα η γη να μη θεωρείται το ίδιο σπάνιος φυσικός πόρος όπως στην Ευρώπη. Ωστόσο, είναι ιδιαίτερα έντονα τα φαινόμενα κερδοσκοπίας στη γη διότι δεν προβλέπεται ειδικός φόρος υπεραξίας αλλά ούτε όμως και αποζημίωση από τις ενέργειες του πολεοδομικού σχεδιασμού. Πρέπει να επισημανθεί ότι οι επεκτάσεις αποτελούν τμήμα ενός ευρύτερου σχεδίου του Master Plan. Στις επεκτάσεις δεν αντιμετωπίζονται προβλήματα κατάτμησης και άλλα ιδιοκτησιακά θέματα, διότι ο Δήμος προβαίνει στην αγορά της έκτασης. Αξιοσημείωτη είναι και η ιδιωτική πρωτοβουλία που λειτουργεί σε συνθήκες ελεύθερης αγοράς χωρίς κρατικές επιχορηγήσεις και διευκολύνσεις.

Το πιο σημαντικό ίσως επίτευγμα της Πολεοδομικής νομοθεσίας των Η.Π.Α. είναι η συμμετοχή των πολιτών στις πολεοδομικές αποφάσεις. Η συμμετοχή αφορά όλους τους πολίτες της πολεοδομικής ενότητας και είναι ουσιαστική και όχι «ψευδοσυμμετοχή». Βασίζεται στην αντίληψη ότι το περιβάλλον που παράγεται και αναπαράγεται μέσω του πολεοδομικού σχεδιασμού καθορίζει ένα πολύ συγκεκριμένο τρόπο ζωής για τους κατοίκους.¹⁶⁷ Στην Ελλάδα η ενεργός συμμετοχή των πολιτών αποτελεί ακόμα και σήμερα ένα ουτοπικό όνειρο.

¹⁶⁷ «Μια πόλη, μια συνοικία, μια γειτονιά δεν είναι οι πέτρες... Ένας δήμος δεν είναι ένα διοικητικό όργανο... Πρώτα απ' όλα είμαστε ΟΛΟΙ ΕΜΕΙΣ ΟΙ ΚΑΤΟΙΚΟΙ». (Τ.Ε.Ε. : Συμμετοχικός σχεδιασμός Θεωρητικές διερευνήσεις. Ιστορία των ιδεών και των πρακτικών. Μεθοδολογικές προσεγγίσεις.)

Σύνοψη Α΄ Τμήματος

Σύνοψη Α Μέρους : Το Θεσμικό πλαίσιο

Το νομικό τμήμα της Πράξης Εφαρμογής χαρακτηρίζεται από πολλούς κανόνες-ρυθμίσεις που πρέπει να έχει υπόψη του ο πολεοδόμος. Αντανακλά τις ιδιαίτερες συνθήκες της ελληνικής πραγματικότητας όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, το οποίο αφορά μικρές ιδιοκτησίες με έντονη κατάτμηση, πυκνή δόμηση και φαινόμενα κερδοσκοπίας στη γη. Οι επεκτάσεις δεν πραγματοποιούνται μόνο σε αδόμητες περιοχές εκτός σχεδίου ενώ σπάνια αποτελούν προϊόν ενός ολοκληρωμένου προγράμματος κάλυψης των τωρινών και μελλοντικών οικιστικών αναγκών. Η συνήθης περίπτωση είναι μία είδη διαμορφωμένη κατάσταση, που αφορά δομημένες περιοχές που πρέπει να ενταχθούν στο σχέδιο πόλης. Η πολιτική επιρροή των ιδιοκτητών στην περίμετρο του Σχεδίου Πόλεως είναι επίσης ένας παράγοντας που καθορίζει τις επεκτάσεις.¹⁶⁸

Η εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως στην Ελλάδα πραγματοποιείται σήμερα με τρία νομοθετικά εργαλεία που εφαρμόζονται σε αντίστοιχες περιπτώσεις. Ο κύριος στόχος είναι η δημιουργία των οικοδομήσιμων χώρων καθώς και των κοινόχρηστων και κοινωφελών που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη. Επιπλέον όλα τα οικόπεδα πρέπει να καθίστανται άρτια και οικοδομήσιμα σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής.

Ο πρώτος μηχανισμός εφαρμογής του σχεδίου, που ισχύει σήμερα, χρονολογείται από το 1923 και εκφράζει τις αντιλήψεις της εποχής του για την ιδιοκτησία γης, σύμφωνα με τις οποίες κάθε μείωση του εμβαδού της ιδιοκτησίας γης μπορεί να επιτευχθεί μόνο με την καταβολή της αντίστοιχης αποζημίωσης. Το νομοθετικό διάταγμα 17-7-1923 βασιζεται κυρίως στην αναγκαστική απαλλοτρίωση για την εξασφάλιση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Ο μηχανισμός εφαρμογής του σχεδίου που εισάγεται με το προηγούμενο διάταγμα, συμπληρώνεται με το διάταγμα της 7-5-1936 που ορίζει λωρίδες αυτοαποζημίωσης της αντίστοιχης γης από τους ιδιοκτήτες. Έτσι στις περιπτώσεις των οδών πλάτους έως τριάντα μέτρα, ο κάθε παρόδιος ιδιοκτήτης που το οικόπεδο του αποκτά πρόσωπο στον κοινόχρηστο χώρο αποζημιώνει μία λωρίδα πλάτους 15 μέτρων που ορίζεται από το πρόσωπο του οικοπέδου, τον άξονα της οδού και τις κάθετες ευθείες από τα όρια του οικοπέδου προς την οδό. Σε κάθε περίπτωση η αποζημίωση δεν πρέπει να υπερβαίνει το μισό του εμβαδού του

¹⁶⁸Αραβαντινός : Πολεοδομικός Σχεδιασμός-Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου.

οικοπέδου, οπότε τα επιπλέον μέτρα επιβαρύνουν τον οικείο Δήμο ή την Κοινότητα.

Η υποχρέωση των ιδιοκτητών διαφέρει ανάλογα με τον αν πρόκειται για διάνοιξη ή διαπλάτυνση της οδού. Η κύρια διαφορά είναι ότι στη διάνοιξη ο ιδιοκτήτης αποζημιώνει ολόκληρη τη λωρίδα που περιγράφεται παραπάνω από τον άξονα της οδού μέχρι το πρόσωπο του οικοπέδου του. Στην διαπλάτυνση η αποζημίωση αναλογίζεται μεταξύ των ιδιοκτητών. Ο κάθε ιδιοκτήτης υποχρεούται στην αποζημίωση της μισής λωρίδας από τη μία πλευρά της οδού και της αντίστοιχης μισής της απέναντι.

Η υποχρέωση των ιδιοκτητών είναι μεγαλύτερη όταν πρόκειται για πλατείες ή πάρκα του σχεδίου και ανέρχεται σε είκοσι μέτρα διότι η αξία των γηπέδων με πρόσωπο σε πλατεία είναι μεγαλύτερη.

Όσον αφορά την αρτιότητα των οικοπέδων του σχεδίου το διάταγμα του '23 προβλέπει τις διαδικασίες της τακτοποίησης και της προσκύρωσης. Η πρώτη συνίσταται στην ανταλλαγή εδαφικών τμημάτων, ίσων ή όχι, των διάφορων ιδιοκτησιών ώστε να αποκτήσουν το ελάχιστο πρόσωπο ή εμβαδόν.¹⁶⁹ Η προσκύρωση αναφέρεται στη μεταβίβαση του μη άρτιου οικοπέδου σε γειτονική άρτια ιδιοκτησία. Τα διάφορα εδαφικά τμήματα, που ανταλλάσσονται ή προσκυρώνονται, αποζημιώνονται από τους αντίστοιχους ιδιοκτήτες. Οι παραπάνω διαδικασίες συμπληρώνονται από μεταγενέστερα νομικά κείμενα που στην πλειονότητα τους ευνοούν τη δόμηση των μικρών οικοπέδων.

Πρέπει, επομένως, να σημειωθεί ότι το διάταγμα του '23 βασίζεται στην αποζημίωση όσον αφορά την εφαρμογή του σχεδίου. Η αποζημίωση καθορίζεται μέσω της διαδικασίας που ονομάζεται αναλογισμός αποζημίωσης που επισημαίνει τις υποχρεώσεις των παρόδων ιδιοκτητών και του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Ο αναλογισμός αποζημίωσης είναι μια ιδιαίτερα πολύπλοκη διαδικασία που, σύμφωνα με τα παραπάνω, διαφοροποιείται με το είδος της πολεοδομικής παρέμβασης. (π.χ. διάνοιξη οδών, πλατείας, διαπλάτυνση πλατείας κλπ) Επιπλέον έχει ατομικό χαρακτήρα, γεγονός που συνεπάγεται την αποσπασματική και τμηματική εφαρμογή του Σχεδίου, καθώς και το μεγάλο χρονικό διάστημα ολοκλήρωσης της. Ένα άλλο σημαντικό μειονέκτημα που ενέχει η διαδικασία των απαλλοτριώσεων είναι η μεγάλη οικονομική επιβάρυνση

¹⁶⁹ Η έλλειψη του ελάχιστου εμβαδού έχει ως αποτέλεσμα την προσκύρωση του οικοπέδου στις γειτονικές ιδιοκτησίες. Ωστόσο, η τακτοποίηση επιτρέπεται υπό όρους που σχετίζονται με την ημερομηνία δημιουργίας της ιδιοκτησίας, την υπαίτια ή όχι κατάτμηση κλπ.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΙΣΦΟΡΩΝ ΓΗΣ ΓΙΑ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΜΕΓΕΘΟΣ ΣΕ Τ.Μ.	Ν.1337/83		Β' ΚΑΤΟΙΚΑ		ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΤΩΝ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ π.δ. 20/30.8.85		ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΤΩΝ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ Ν.2508/97	
	ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ Γ.Τ.Μ.	ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΙΣΦΟΡΑΣ	ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ Γ.Τ.Μ.	ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΙΣΦΟΡΑΣ	ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ Γ.Τ.Μ.	ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΙΣΦΟΡΑΣ	ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ Γ.Τ.Μ.	ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΙΣΦΟΡΑΣ
500	75		37.5		37.5		37.5	
1000	225		112.5		87.5		112.5	
2,000	625		412.5		237.5		362.5	
4,000	1625		1012.5		637.5		862.5	
10,000	5625		5012.5		2637.5		3262.5	

Τμήμα της ιδιοκτησίας που αποδίδεται ως εισφορά σε γη

Εναπομένουσα ιδιοκτησία



των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης που σπάνια έχουν τους απαραίτητους πόρους για να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις του Σχεδίου. Η εμπειρία εξήντα χρόνων αποκλειστικής εφαρμογής του νομοθετικού διατάγματος του '23, υποδεικνύει αυτή την οικονομική δυσπραγία, η οποία γίνεται ακόμη πιο έντονη με την αποδοχή του ρόλου του επισπεύδοντος του Σχεδίου Πόλεως από τον Ο.Τ.Α. Ο επισπεύδων του Σχεδίου είναι ο φορέας ή ο ιδιώτης που αναλαμβάνει την εφαρμογή του και επωμίζεται όλες τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα που προκύπτουν από το σχέδιο. Έτσι ο Ο.Τ.Α. αναλαμβάνει την καταβολή των αποζημιώσεων των ρυμοτομούμενων τμημάτων που μπορεί στη συνέχεια να απαιτήσει από τους ιδιοκτήτες, τα αντίστοιχα ποσά αποζημίωσης.¹⁷⁰

Ο νόμος 1337/83 εκφράζει το άρθρο 24 του Συντάγματος του 1975 για την κοινωνική λειτουργία της ιδιοκτησίας, και προβλέπει τη συμμετοχή της για την ένταξη της στο Σχέδιο Πόλεως. Η ιδιοκτησία υπόκειται σε εισφορά σε γη και χρήμα που είναι αντίστοιχη με το εμβαδόν της. Έτσι οι μικρές ιδιοκτησίες εισφέρουν μικρότερο ποσοστό του οικοπέδου σύμφωνα με μια κλιμάκωση που αυξάνει τα ποσοστά ανάλογα με το μέγεθος της ιδιοκτησίας προσδίδοντας μια κοινωνική διάσταση στο νόμο. Η εισφορά σε γη προβλέπεται για τη δημιουργία των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων ενώ η εισφορά σε χρήμα προορίζεται για την κατασκευή της απαραίτητης υποδομής.

Η κλιμάκωση των εισφορών σε συνδυασμό με το κατακερματισμένη μικρή ιδιοκτησία στην Ελλάδα, έχει ως αποτέλεσμα την ανεπάρκεια της εισφερόμενης γης για τη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Το έλλειμμα της εισφερόμενης γης αποτελεί χαρακτηριστικό των περισσότερων Πράξεων Εφαρμογής και μπορεί να καλυφθεί από τις απαλλοτριώσεις των αντίστοιχων ρυμοτομούμενων τμημάτων, ενώ σε περίπτωση οικονομικής δυσπραγίας του Ο.Τ.Α. οδηγεί σε τροποποιήσεις του Σχεδίου Πόλεως. Το έλλειμμα μπορούσε¹⁷¹, επίσης, να αντιμετωπιστεί με τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης του ρυμοτομούμενου τμήματος στην εναπομένουσα ή σε άλλη ιδιοκτησία του Σχεδίου. Αυτή ήταν μία ρύθμιση που επέτρεπε την εφαρμογή του σχεδίου, αλλά είχε ως μειονέκτημα την αύξηση του όγκου των κτισμάτων εντός του οικοδομικού τετραγώνου. Ωστόσο πρέπει να σημειωθεί ότι όσον αφορά τις απαλλοτριώσεις η

¹⁷⁰ Χορομίδης Κ. : «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση» : «Τον καθορισμό και στη συνέχεια κατάθεση της αποζημίωσης μπορούν να ενεργήσουν κατά τις διατάξεις του άρθρου ΑΚ περί διοικήσεως αλλοτρίων και κατά το άρθρο 75 διατάγματος 17/7-6.8.1923, αντί για τον υπόχρεο ο Δήμος ή η Κοινότητα για λογαριασμό των όμορων ιδιοκτητών»

¹⁷¹ Η μεταφορά του συντελεστή δόμησης έχει καταργηθεί.

καθυστέρηση της καταβολής της αποζημίωσης μετά την παρέλευση δεκαοκταμήνου είχε ως συνέπεια ακυρωτικές αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας.¹⁷²

Ο νόμος 947/79 που δεν εφαρμόστηκε, προέβλεπε το ίδιο ποσοστό εισφοράς 30-40% για όλες τις ιδιοκτησίες ανεξαρτήτου μεγέθους, ώστε να καλύπτονται οι ανάγκες του Σχεδίου σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

Ο προσδιορισμός της εισφοράς κάθε ιδιοκτησίας πραγματοποιείται για το εμβαδόν που είχε η ιδιοκτησία την 10.3.1982, ρύθμιση ιδιαίτερα προβληματική διότι αναφέρεται στην κατάσταση των ιδιοκτησιών πριν από δεκαέξι χρόνια. Θα ήταν προτιμότερη η αναφορά στην ημερομηνία χαρακτηρισμού της περιοχής ως οικιστικής με την εκπόνηση του αντίστοιχου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή της Πολεοδομικής Μελέτης, όπως άλλωστε απεικονίζονται οι ιδιοκτησίες στα κτηματολογικά διαγράμματα.

Επίσης πρέπει να επισημανθούν οι νέες ευέλικτες ρυθμίσεις που αφορούν την τακτοποίηση οικοπέδων και επιτρέπουν τη μεταφορά των ιδιοκτησιών σε άλλη θέση και τη δημιουργία άρτιων οικοπέδων από τις εισφορές σε γη, κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση.

Μια άλλη συνεισφορά του Ν. 1337/83 στην εφαρμογή του Σχεδίου είναι η κατάργηση του Ν. 5269/31 που επέτρεπε την χορήγηση οικοδομικών αδειών στα ρυμοτομούμενα τμήματα μετά την παρέλευση εξαμήνου ή οκταμήνου από την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης. Ο Ν. 5269/31 είχε ως αποτέλεσμα την δόμηση των αντίστοιχων οικοπέδων και καθιστούσε απαγορευτική κάθε προσπάθεια απαλλοτρίωσης τους, λόγω του αυξημένου κόστους αποζημίωσης που περιελάμβανε και την οικοδομή.

Ο Ν. 1337/83 αναφέρεται στον αστικό αναδασμό και την ενεργό πολεοδομία χωρίς ωστόσο να δημιουργεί τις ουσιαστικές προϋποθέσεις για την αξιοποίηση των παραπάνω θεσμών. Ειδικά για την ενεργό πολεοδομία οι περιορισμοί για την ουσιαστική συμμετοχή της ιδιωτικής πρωτοβουλίας είχαν ως αποτέλεσμα την αδρανοποίηση της. Μία ίσως μορφή ενεργού πολεοδομίας αποτελεί η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης που σύμφωνα με τον κ. Σάρρο Δ., τέως γενικού γραμματέα του Υπουργείου Δημοσίων Έργων την εποχή θέσπισης της ΔΕΠΟΣ, ο κύριος στόχος ήταν η παροχή φτηνής κατοικίας

¹⁷² Μόνο για το Νομό Καβάλας υπάρχουν τέσσερις ακυρωτικές αποφάσεις για ολόκληρα τα Σχέδια Πόλεως σε αντίστοιχους τέσσερις οικισμούς : Δήμος Λιμένα, και Κοινότητες Ποταμιάς, Παναγιάς, Ραχωνίου,

στα κατώτατα και μικρομεσαία κοινωνικά στρώματα. Ωστόσο το παράδειγμα της Καβάλας είναι μάλλον απογοητευτικό : οι κατοικίες που παραχωρήθηκαν στους δικαιούχους εργαζόμενους παρουσιάζουν πολλές τεχνικές ανεπάρκειες λόγω της κακής κατασκευής, ενώ τα οικοπέδα είτε δόθηκαν σε συνδικαλιστές υπαλλήλους του Δήμου Καβάλας, είτε πουλήθηκαν σε πλειστηριασμό με τιμές που φτάνουν τα 26 εκατομμύρια τα 300 μέτρα, που είναι μάλλον απλησίαστες από τις οικονομικά ασθενέστερες τάξεις.

Παρ' όλα τα προβλήματα που παρουσίασε στην εφαρμογή του, ο Ν.1337/83 αποτέλεσε ένα δυναμικό μεθοδολογικό εργαλείο που βασίζεται στη συνεισφορά των ιδιοκτητών για την ένταξη τους στο σχέδιο Πόλεως, που έχει ως αποτέλεσμα την κατακόρυφη αύξηση των αξιών γης.

Μετά την 13.6.1997 οι νέες επεκτάσεις των Σχεδίων Πόλεων πραγματοποιούνται με τον Ν. 2508/97. Ο νόμος αυτός, που χαρακτηρίζεται ως οικιστικός, επανέφερε την κλιμάκωση των εισφορών σε γη του Ν. 1337/83 που είχε μεταβληθεί με τον Ν. 2145/93, γνωστός και ως νόμος Κατσιγιάννη. Επίσης κατήργησε την διαφοροποίηση των εισφορών ανάμεσα σε περιοχές πρώτης και δεύτερης κατοικίας και πυκνοδομημένων ή αραιοδομημένων τμημάτων που ήταν κοινωνικά άδικη και στη δεύτερη περίπτωση κατέληγε να επιβραβεύει τους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων κτισμάτων εντάσσοντας τους στη διαδικασία του διατάγματος του 1923.

Ο Ν. 2508/97 επανέφερε τις ρυθμίσεις του 947/79 για την ενεργό πολεοδομία που βασίζονται στο αντίστοιχο Γαλλικό μοντέλο. Πρέπει να σημειωθεί ότι η περιορισμένη επιτυχία της Γαλλικής προσπάθειας, παρόλο που υλοποίησε φιλόδοξα σχέδια που μερικά απ' αυτά μετεξελίχθηκαν σε νέες πόλεις, και η κριτική που ασκήθηκε θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν από την Ελληνική νομοθεσία ώστε να αποφευχθούν παρόμοιας φύσης φαινόμενα.

Επίσης θα έπρεπε να αξιοποιηθούν οι Βρετανικές ρυθμίσεις εφαρμογής των αντίστοιχων σχεδίων οργανωμένης δόμησης που ελαχιστοποίησαν τα φαινόμενα κερδοσκοπίας της γης, καθώς και οι αντιλήψεις του συμμετοχικού σχεδιασμού στις Η.Π.Α. όπου η κοινωνική αποδοχή των σχεδίων είναι καθοριστικός παράγοντας για την εφαρμογή τους.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΙΣΦΟΡΩΝ ΓΗΣ ΓΙΑ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΜΕΓΕΘΟΣ ΣΕ Τ.Μ.	Ν.1337/83		Β' ΚΑΤΟΙΚΑ		ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΤΩΝ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ π.δ. 20/30.8.85		ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΤΩΝ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ Ν.2508/97	
	ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ.Τ.Μ.	ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΙΣΦΟΡΑΣ	ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ.Τ.Μ.	ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΙΣΦΟΡΑΣ	ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ.Τ.Μ.	ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΙΣΦΟΡΑΣ	ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ.Τ.Μ.	ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΙΣΦΟΡΑΣ
500	75		37.5		37.5		37.5	
1000	225		112.5		87.5		112.5	
2,000	625		412.5		237.5		362.5	
4,000	1625		1012.5		637.5		862.5	
10,000	5625		5012.5		2637.5		3262.5	

Τμήμα της ιδιοκτησίας που αποδίδεται ως εισφορά σε γη

Εναπομένουσα ιδιοκτησία



Τμήμα Β

Παραδείγματα Εφαρμογής

Κεφάλαιο 5

Παραδείγματα Εφαρμογής των Πολεοδομικών Μελετών

Κεφάλαιο 5

Παραδείγματα Εφαρμογής των Πολεοδομικών Μελετών

5.1 Εισαγωγή

Η παρουσίαση των μηχανισμών εφαρμογής των Πολεοδομικών Μελετών στην πράξη μέσα από χαρακτηριστικά παραδείγματα επιτρέπει την κατανόηση των ειδικών θεμάτων των διαδικασιών που περιγράφηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια.

Οι Πράξεις Αναλογισμού Αποζημίωσης αλλά και οι Πράξεις Εφαρμογής διακρίνονται από πολύπλοκες επιμέρους διαδικασίες που δεν είναι δυνατόν να γίνουν αντιληπτές μόνο από την απλή ανάγνωση του νόμου. Επιπλέον, η εφαρμογή της νομοθεσίας ενέχει σοβαρούς προβληματισμούς που οφείλονται στο ιδιοκτησιακό καθεστώς της κάθε περιοχής.

Στην πρακτική εμπειρία προκύπτει μία σειρά προβλημάτων σχετικά με τις διαδικασίες εφαρμογής των σχεδίων. Έτσι, το κεφάλαιο αυτό, μέσα από τα παραδείγματα που παρουσιάζονται, αναλύει τα τυπικά προβλήματα και τρωτά σημεία της διαδικασίας. Σ' αυτό το πλαίσιο αντιμετωπίζονται οι εισφορές και το ισοζύγιο γης, οι διαδικασίες τακτοποίησης και προσκύρωσης καθώς και μέθοδοι ελάττωσης του ελλείμματος της γης για τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

Παρουσιάζονται χαρακτηριστικά παραδείγματα για κάθε πολεοδομικό καθεστώς υποδεικνύοντας τους μηχανισμούς εφαρμογής που προβλέπει η νομοθεσία. Τα παραδείγματα δίνουν μια γενικότερη εικόνα της εφαρμογής του σχεδίου σε όλη την περιοχή, με ένα ολοκληρωμένο τρόπο. Έτσι αντιμετωπίζονται θέματα σχετικά με την επάρκεια των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων καθώς και το τελικό ισοζύγιο γης. Σε δεύτερο στάδιο παρουσιάζεται ένα χαρακτηριστικό οικοδομικό τετράγωνο πριν και μετά την ολοκλήρωση της Πράξης Εφαρμογής. Τα τετράγωνα επιλέχθηκαν με την βοήθεια των πολεοδόμων μελετητών¹⁷³ που εκπόνησαν τις αντίστοιχες Πράξεις ώστε να περιλαμβάνουν όλες τις πτυχές της διαδικασίας, δηλαδή να είναι εμφανής η χρησιμοποίηση της εισφοράς σε γη και οι διαδικασίες τακτοποίησης και προσκύρωσης που προβλέπονται. Πρέπει να αναφερθούν τα παραδείγματα που αναδεικνύουν την ανεπάρκεια των διαδικασιών και τα προβληματικά τους σημεία, ώστε να είναι

¹⁷³ Οι συντάχτες των Πράξεων Εφαρμογής παρουσιάζονται στη βιβλιογραφία

εφικτή η αξιολόγηση τους. Το κάθε παράδειγμα επεξηγείτε με αναλυτικούς πίνακες στους οποίους αναγράφονται οι αρχικές και τελικές ιδιοκτησίες, η εισφορές σε γη και το έλλειμμα που δημιουργήθηκε. Επίσης συνοδεύονται από κείμενο που περιγράφει τα βασικά χαρακτηριστικά των χαρτών και αξιολογεί τις διαδικασίες που παρουσιάζουν.

Ο στόχος του κεφαλαίου είναι να αναλύσει τα τυπικά ζητήματα με τα οποία έρχεται αντιμέτωπος ο μελετητής σε κάθε εφαρμογή του σχεδίου και να υποδείξει τρόπους αντιμετώπισης των προβλημάτων. Επίσης εντοπίζει τα κενά που υπάρχουν στη νομοθεσία μέσα από την εφαρμογή της στην πράξη.

Η επιλογή των παραδειγμάτων πραγματοποιήθηκε, όπως προαναφέρθηκε στην εισαγωγή, μετά την αξιολόγηση όλων των αντίστοιχων Πράξεων Εφαρμογής που εκπονήθηκαν και ολοκληρώθηκαν¹⁷⁴ στο Νομό Καβάλας, με τη βοήθεια των επιβλεπόντων μηχανικών της Νομαρχίας Καβάλας. Επίσης σημαντικό ρόλο για την επιλογή των παραδειγμάτων ήταν ο τρόπος χρησιμοποίησης των εισφορών ώστε να αποδίδουν τα μέγιστα οφέλη καθώς και των άλλων νομοθετικών εργαλείων που επιτρέπουν σημαντικές παρεμβάσεις στις ιδιοκτησίες. Έτσι απορρίφθηκαν οι Πράξεις Εφαρμογής που δεν χρησιμοποιούσαν όλες τις δυνατότητες τακτοποίησης και προσκύρωσης και αρκούσαν σε όσο το δυνατόν μικρότερες παρεμβάσεις.

Η δημιουργία των χαρτών έγινε μέσω του σχεδιαστικού προγράμματος «Autocad 14» με υπόβαθρα που βρισκόταν στα προγράμματα «Απόδοση» και «Geocalc». Σ' αυτό το σημείο θα πρέπει να επισημανθεί ότι η ασυμβατότητα μεταξύ των τοπογραφικών προγραμμάτων και του σχεδιαστικού πακέτου δημιούργησε ιδιαίτερες δυσκολίες. Επιπλέον η Πράξη Εφαρμογής του Δήμου Χρυσούπολης δεν υπήρχε σε ψηφιακή μορφή με επακόλουθο την ψηφιοποίηση του αντίστοιχου χάρτη. Επίσης δεν υπήρχε το ισοζύγιο γης παρόλο που αποτελεί σημαντικό στοιχείο της διαδικασίας. Έτσι απαιτήθηκε η εμβαδομέτρηση των οικοδομικών τετραγώνων και των κοινόχρηστων χώρων καθώς και ο υπολογισμός των εισφορών κάθε ιδιοκτησίας, ώστε να υπολογιστεί το έλλειμμα της γης από την αφαίρεση των εισφορών από το εμβαδόν της κοινόχρηστης γης¹⁷⁵. Τα χρώματα που χρησιμοποιήθηκαν έχουν δημιουργηθεί με την εντολή «solid» ενώ καταβλήθηκε σημαντική προσπάθεια να είναι όσο το δυνατόν

¹⁷⁴ Σημαντικός είναι ο αριθμός των Πράξεων Εφαρμογής του Νομού που εκπονήθηκαν αλλά δεν εφαρμόστηκαν με τη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων μετά από συντονισμένες αντιδράσεις των κατοίκων και ακυρωτικές αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας

¹⁷⁵ Δηλαδή το έλλειμμα δίνεται από τον τύπο Έλλειμμα = τελική κοινόχρηστη γη - εισφορές

περισσότερο διαφανή και να επιτρέπουν την ανάγνωση των επιμέρους στοιχείων του χάρτη.

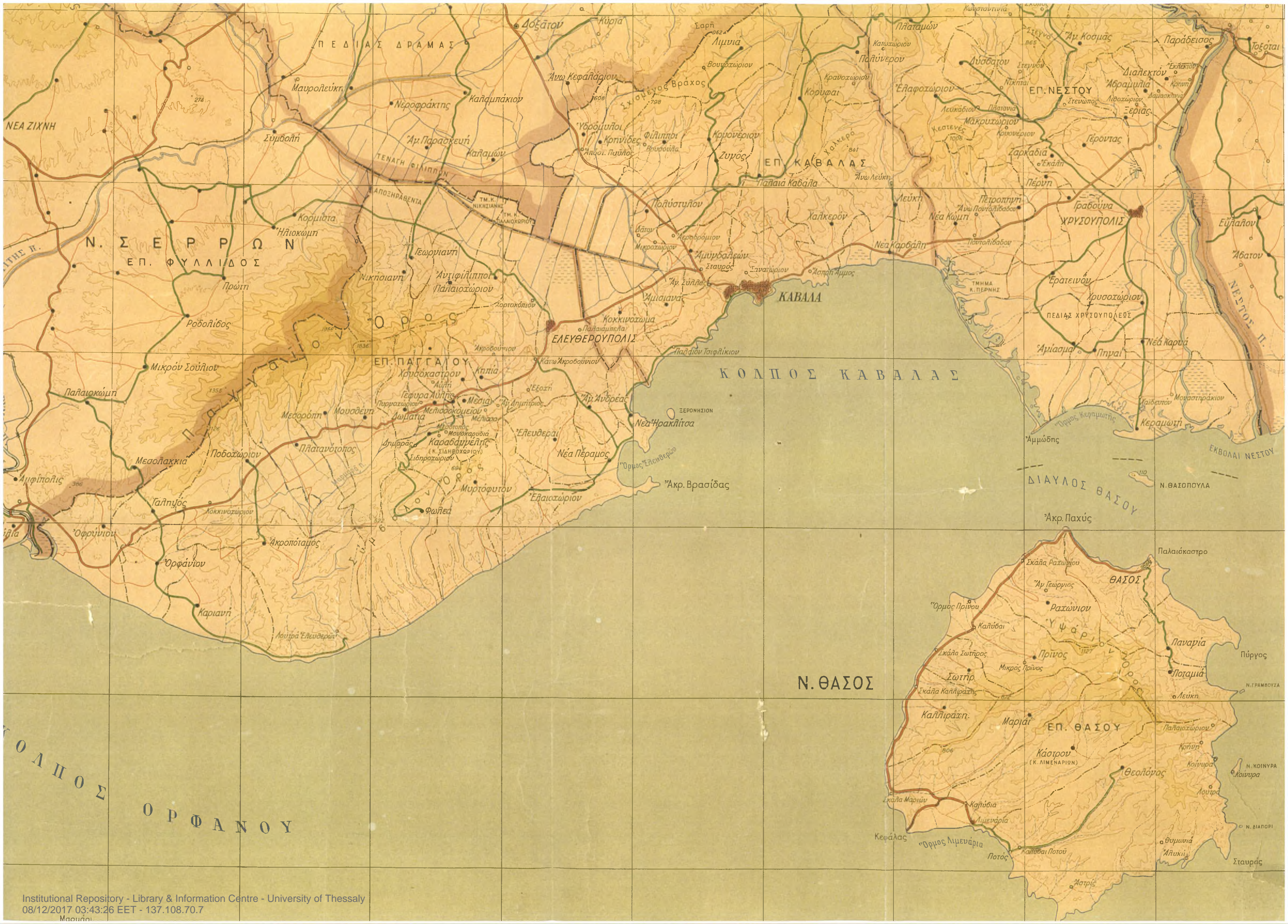
Τέλος, πρέπει να σημειωθεί η ανεπάρκεια των τεχνικών εκθέσεων των Πράξεων Εφαρμογής που δεν αναφέρουν τους στόχους του μελετητή και τις επιμέρους διαδικασίες του κατά περίπτωση οικοδομικού τετραγώνου. Έτσι απαιτήθηκε επιπλέον μελέτη αλλά και συνεντεύξεις με τους πολεοδόμους μελετητές ώστε να καταστεί εφικτή η κατανόηση του τρόπου εφαρμογής των διαδικασιών.

5.2 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΠΡΩΤΟ

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΙΤΕΩΣ ΚΑΒΑΛΙΑΣ

ΠΡΑΞΕΙΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ - ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗΣ &
ΑΝΑΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ Ν.Α. 17.7.1923

ΙΟΥΝΙΟΣ 1998



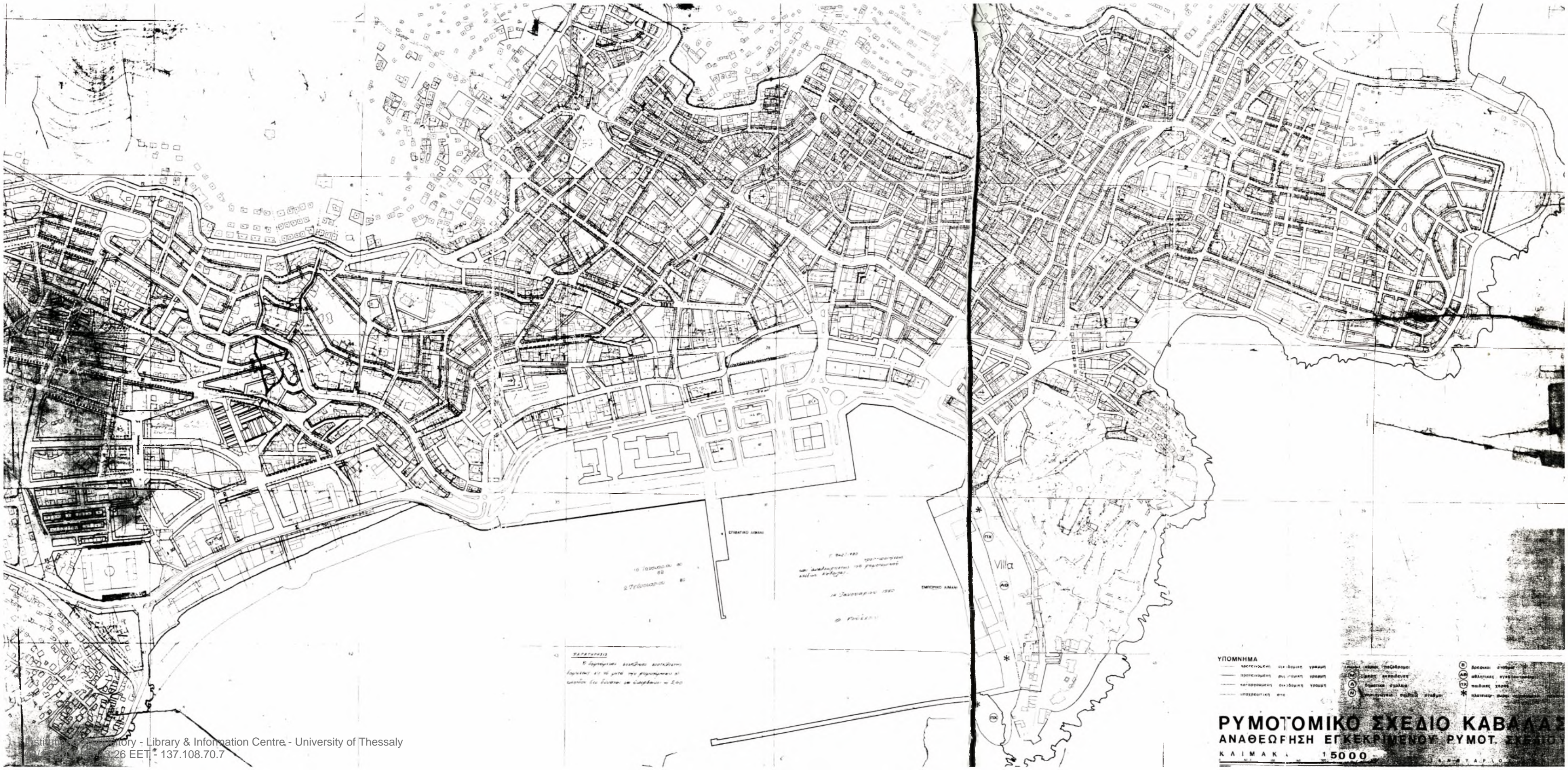
Η Καβάλα είναι η πρωτεύουσα του ομώνυμου Νομού και αποτελεί το μεγαλύτερο εμπορικό και βιομηχανικό κέντρο της Ανατολικής Μακεδονίας και το σπουδαιότερο λιμάνι της. Έχει πληθυσμό 60.000 περίπου κατοίκους.

Η εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως της Καβάλας πραγματοποιήθηκε κατά τη χρονική περίοδο 1974 - 1981, όπου διάρκεσε επτά ολόκληρα χρόνια. Το Σχέδιο πόλεως συντάχθηκε από τον Θ. Παπαγιάννη και τους συνεργάτες του, και περιελάμβανε ένα μεγάλο ποσοστό κοινοχρήστων χώρων, περίπου 40%. Το Σχέδιο Πόλεως παρουσιάζεται στον χάρτη «Ρυμοτομικό σχέδιο Καβάλας» σε κλίμακα περίπου 1 : 5000 από χάρτη 1 : 2000 σε σμίκρυνση.

Το Σχέδιο Πόλεως εφαρμόστηκε με το διάταγμα του '23 και περιελάμβανε εκτεταμένες απαλλοτριώσεις, όχι μόνο αδόμητων οικοπέδων αλλά και πολλών κτισμάτων. Στο χάρτη «Διάγραμμα Καβάλας» που παρουσιάζει ένα απόσπασμα του Σχεδίου Πόλεως, διακρίνονται τα ρυμοτομούμενα τμήματα των κτιρίων που έπρεπε να απαλλοτριωθούν. Το απόσπασμα αυτό αφορά μια πυκνοδομημένη περιοχή του Σχεδίου Πόλεως με μικρούς δρόμους. Σύμφωνα με το σχέδιο, η διαπλάτυνση των οδών που περιγράφονται με κίτρινο χρώμα, θα είχε ως αποτέλεσμα την κατεδάφιση μπαλκονιών, τμημάτων κτιρίων αλλά και ολόκληρα, μονώροφα ή διώροφα κτίρια.

Ο Δήμος Καβάλας δεν μπόρεσε να αντεπεξέλθει στις μεγάλες απαλλοτριώσεις του Σχεδίου Πόλεως με αποτέλεσμα την τροποποίηση σε πολλά σημεία του. Είναι χαρακτηριστικό ότι στην περιοχή που περιγράφεται στο διάγραμμα δεν τελέστηκε καμία απαλλοτρίωση και το σχέδιο τροποποιήθηκε ώστε να μην ρυμοτομούνται κτίρια.

Έτσι η Καβάλα αποτελεί ένα ακόμη παράδειγμα μέσα σε πολλά άλλα των ελληνικών πόλεων, μιας πόλης με μικρούς δρόμους, λίγους ελεύθερους χώρους, πνιγμένη στο μπετόν λόγω της πυκνής δόμησης, όπως φαίνεται και στην επόμενη φωτογραφία.



ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ
Το σχέδιο είναι ενδεικτικό και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται για την κατασκευή των κτιρίων χωρίς την έγκριση της Αρχής.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

—	πρόσβαση	—	οδός	—	πρόσβαση	—	οδός
—	πρόσβαση	—	οδός	—	πρόσβαση	—	οδός
—	πρόσβαση	—	οδός	—	πρόσβαση	—	οδός
—	πρόσβαση	—	οδός	—	πρόσβαση	—	οδός

ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΚΑΒΑΛΑΣ
ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΡΥΜΟΤ. ΣΧΕΔΙΟΥ
ΚΑΙΜΑΚΙ 15000

ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΙΕΩΣ ΚΑΒΑΛΙΑΣ

**Παρουσιάζεται σε σμίκρυνση σε κλίμακα περίπου 1 : 5.000
από χάρτη κλίμακας 1 : 2.000**

ΙΟΥΝΙΟΣ 1998

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΒΑΛΙΑΣ

Το απόσπασμα προέρχεται από την πινακίδα 15 του
Σχεδίου Πόλεως.

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΒΑΛΑΣ ΟΠΟΥ ΔΙΑΚΡΙΝΟΝΤΑΙ ΤΑ ΡΥΜΟΤΟΜΟΥΜΕΝΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
"Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΠΟΛΕΩΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ"

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΒΑΛΑΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:
Φωτεινή Αδρίμη

Βόλος, Ιούνιος 1998

ΣΗΜΕΙΩΣΗ:

ΤΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΤΕΛΙΚΑ
ΔΕΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΘΗΚΑΝ ΚΑΙ ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΣΕ ΟΛΕΣ ΤΙΣ
ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ

ΤΑ ΡΥΜΟΤΟΜΟΥΜΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΑΠΕΙ-
ΚΟΝΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΧΡΩΜΑ

Δρόμοι

Εκτεταμένοι κοινοχρήστοι
και κοινοφελείς χώροι





Φωτογραφία κεντρικού τμήματος της πόλης Καβάλας.

Το Σχέδιο Πόλεως της Καβάλας εφαρμόστηκε με τις διατάξεις του Ν.Α. της 17-7-1923. Παρόλο που το σχέδιο του συντάχτη «Θ. Παπαγιάννης και Στες» προέβλεπε σημαντικούς χώρους με κοινόχρηστη λειτουργία σιγά-σιγά με τις τροποποιήσεις του Δήμου Καβάλας, που ξεπέρασαν τις χίλιες, η εικόνα της πόλης συντίθεται από μπετόν, ψηλά κτίρια και μικρούς στενούς δρόμους.

Το επόμενο διάγραμμα αποτελεί ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα μια Πράξης αναλογισμού αποζημίωσης σύμφωνα με τον μηχανισμό του Ν.Δ. του '23. Στην πρώτη περίπτωση των ιδιοκτησιών Α και Β διανοίγεται νέα οδός πλάτους 10 μέτρων. Έτσι υπόχρεοι αποζημίωσης είναι οι παρόδιοι ιδιοκτήτες. Ο υπολογισμός των υποχρεώσεων κάθε ιδιοκτήτη πραγματοποιείται ως εξής :

- Προσδιορίζεται ο άξονας της οδού με διακεκομμένη γραμμή.
- Από τα όρια κάθε παρόδιας ιδιοκτησίας σχεδιάζονται οι κάθετες στον άξονα της οδού που για την ιδιοκτησία Α τον τέμνουν στα σημεία 3 και 6, ενώ για τη Β στα 2 και 8 αντίστοιχα.
- Η κάθε ιδιοκτησία είναι υπόχρεη αποζημίωσης για το εδαφικό τμήμα που περικλείεται μεταξύ του προσώπου, των καθέτων και του άξονα της οδού. Έτσι, όπως αναγράφεται και στο χάρτη η ιδιοκτησία Α, αποζημιώνει το τμήμα 4,3,6,5,4. Από αυτό, το τμήμα 4,3,7,5 είναι αυτοαποζημίωση, αφού ανήκει στην ιδιοκτησία Α. Με παρόμοιο τρόπο υπολογίζονται και οι υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας Β. Αν ο δρόμος δεν είχε διανοιχτεί αλλά διαπλατυνθεί η κάθε ιδιοκτησία θα ήταν υπόχρεη για το μισό του τμήματος που υπολογίστηκε παραπάνω και το μισό της απέναντι. Δηλαδή η ιδιοκτησία Α θα όφειλε το μισό του τμήματος της ιδιοκτησίας της που ρυμοτομείται και το αντίστοιχο μισό της Β.

Στο υπόλοιπο τμήμα του σχεδιαγράμματος περιγράφεται ο αναλογισμός αποζημίωσης στην περίπτωση οδών σχήματος Τ όπου στο εσωτερικό τους σχηματίζεται ένα τρίγωνο που θεωρείται πλατεία. Επομένως η υποχρέωση των ιδιοκτητών αυξάνεται στα 20 μέτρα. Στην περιοχή υπάρχουν οι δύο ορθογώνιες ιδιοκτησίες Λ και Ε, που ρυμοτομούνται στο μεγαλύτερο μέρος τους και οι γειτονικές ιδιοκτησίες Α1, Β1 και Ζ. Ο αναλογισμός αποζημίωσης στην περίπτωση αυτή γίνεται με τον εξής τρόπο :

- Καταρχήν όλα τα μη άρτια τμήματα στα νέα οικοδομικά τετράγωνα προσκυρώνονται στις γειτονικές ιδιοκτησίες που μ' αυτό τον τρόπο αποκτούν πρόσωπο στην οδό. Έτσι η ιδιοκτησία Β1 αποζημιώνει τις ιδιοκτησίες Ε και Λ για τα αντίστοιχα τμήματα, όπως και η Α1. Επίσης η ιδιοκτησία Ζ αποζημιώνει το αντίστοιχο τμήμα της ιδιοκτησίας Ε και το αντίστροφο, λόγω τακτοποίησης με ανταλλαγή εδαφικών τμημάτων.

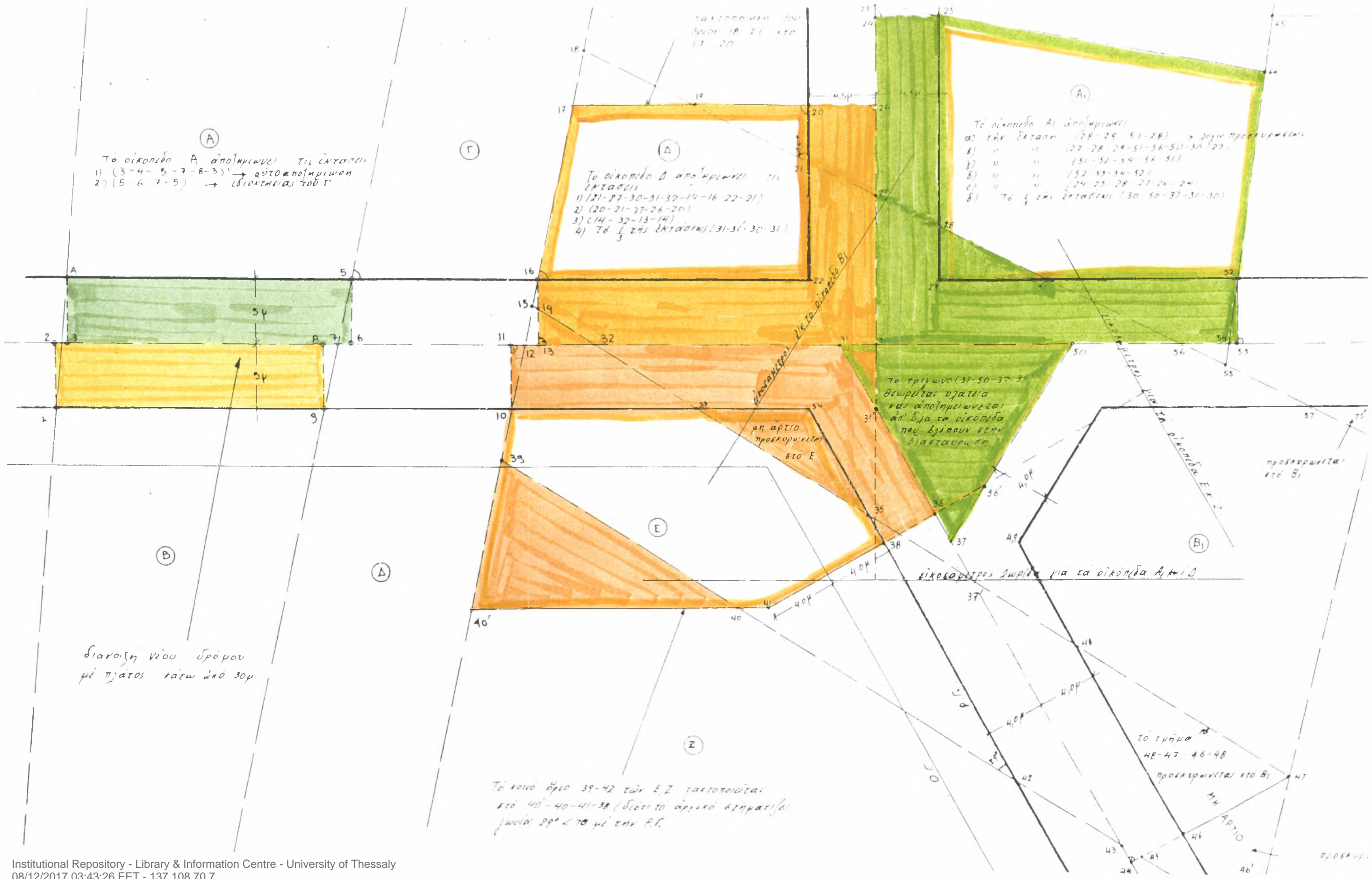
- Στη συνέχεια σχεδιάζονται παράλληλες από τη ρυμοτομική γραμμή σε απόσταση 20 μέτρων ώστε να υπολογιστούν οι υποχρεώσεις για τη διάνοιξη της

πλατείας. Όπως φαίνεται στο σχήμα το τρίγωνο 31,50,37,31 εμπίπτει στις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών. Έτσι η ιδιοκτησία Δ αποζημιώνει την έκταση που βρίσκεται μεταξύ των αξόνων των οδών, του προσώπου και των καθέτων καθώς και το μικρό κίτρινο τριγωνάκι, μόνο στο 1/3 διότι υπόχρεες είναι και οι ιδιοκτησίες Α1, Β1, και Ε. Η υποχρέωση της ιδιοκτησίας Δ υπολογίζεται μόνο για το μικρό τρίγωνο και όχι για ολόκληρη της πλατεία, διότι αφορά την περιοχή από τον άξονα της οδού μέχρι την παράλληλη εικοσάμετρο λωρίδα ενώ για τα τμήματα μετά τον άξονα υπόχρεη είναι η ιδιοκτησία Α1. Με πορτοκαλί χρώμα συμβολίζονται τα νέα όρια των ιδιοκτησιών. Με παρόμοιο τρόπο υπολογίζονται και οι υποχρεώσεις των άλλων ιδιοκτησιών.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΠΡΑΞΗΣ ΑΝΑΛΟΓΙΣΜΟΥ

Με περιπτώσεις διάνοιξης οδού και πλατείας

Παρουσιάζεται από απόσπασμα χαρακτηριστικού
παραδείγματος που περιγράφει ο Ρωμαλιάδης Α.



Το οικόπεδο Α αποψηώνει τις εκτάσεις
1) (3-4-5-7-8-3) → αυτοαποψηώση
2) (5-6-7-5) → ιδιοκτησία του Γ

Το οικόπεδο Δ αποψηώνει τις
εκτάσεις
1) (21-27-30-31-32-14-16-22-21)
2) (20-21-27-26-20)
3) (14-32-13-14)
4) Το 1/3 της εκτάσεως (31-31'-30-31)

Το οικόπεδο Α1 αποψηώνει
α) την έκταση (28-29-51-28) + 30μ προεκμ. στο
β) " " (27-28-29-51-56-50-36-27)
γ) " " (51-52-54-56-51)
δ) " " (52-53-54-52)
ε) " " (24-25-28-27-26-24)
ς) Το 1/3 της έκτασεως (30-50-37-31-30)

Το τμήμα (31-50-37-31)
θεωρείται ορατό
και αποψηώνεται
απ' όλα τα οικόπεδα
που βρίσκονται
διασταυρώση

μη αρτίο
προεκμ. στο Ε

προεκμ. στο Β1

διακοπή νίου δρόμου
μή πλάτος κατω 200 30μ

Το κοινό όριο 39-42 των Ε, Ζ ταυτοποιείται
στο 40'-40-41-38 (δίδει το όριο σημείο)
γωνία 29° < 70 με την Ρ.Γ.

Το τμήμα
48-47-46-48
προεκμ. στο Β1

5.3 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΟΥΠΟΛΗΣ

ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΑΝΩ ΤΩΝ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ Ν. 1337/83 ΑΡΘΡΟ 8 § 4

ΕΠΕΜΒΑΣΗ ΣΤΟ ΑΡΑΙΟΔΟΜΗΜΕΝΟ ΤΜΗΜΑ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

ΙΟΥΝΙΟΣ 1998

Η Ελευθερούπολη είναι ένας παλιός παραδοσιακός οικισμός, από τους παλαιότερους στη Μακεδονία. Το παλιό όνομα της είναι Πράβιστα και μ' αυτό αναφέρεται στους Βυζαντινούς κώδικες από το 400 π.χ. και έπειτα.¹⁷⁶ Η πόλη αποτελεί έναν από τους τέσσερις Δήμους του Νομού Καβάλας μαζί με την Καβάλα, τη Χρυσούπολη και τον Λιμένα και έχει εξελιχθεί σε αγροτικό κέντρο της περιοχής του Παγγαίου Καβάλας.

Όπως φαίνεται στο επόμενο χάρτη «Διάγραμμα Ελευθερούπολης» υπάρχει στο κέντρο ένας παραδοσιακός οικισμός προϋφιστάμενος του 1923 που έχει κηρυχθεί διατηρητέος με ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης. Ο οικισμός αυτός δεν αποτέλεσε αντικείμενο της Πράξης Εφαρμογής που παρουσιάζεται. Η πόλη έχει επεκταθεί προς όλες τις δυνατές κατευθύνσεις, όπως άλλωστε φαίνεται και στο χάρτη. Η επέμβαση έγινε με τον Ν. 1337/83 με μία Πράξη Εφαρμογής για όλες τις επεκτάσεις που αντιμετωπίστηκαν συνολικά με ολοκληρωμένο τρόπο. Η Πράξη Εφαρμογής περιελάμβανε τόσο πυκνοδομημένες όσο και αραιοδομημένες περιοχές. Στο παράδειγμα αναφερόμαστε στην Π.Ε. στις αραιοδομημένες ή αδόμητες περιοχές του Σχεδίου.

Ο συνημμένος πίνακας παρουσιάζει μια περιγραφή της Πράξης Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης Ελευθερούπολης. Είναι χαρακτηριστικό το σημαντικό ποσοστό των κοινοχρήστων χώρων, περίπου 35%, που καλύπτει τις σύγχρονες ανάγκες του οικισμού. Το ποσοστό αυτό δικαιολογείται από το γεγονός ότι στην περιοχή υπήρχαν κατά κανόνα μεγάλες αγροτικές ιδιοκτησίες άνω των 10 στρεμμάτων με σημαντική εισφορά σε γη.

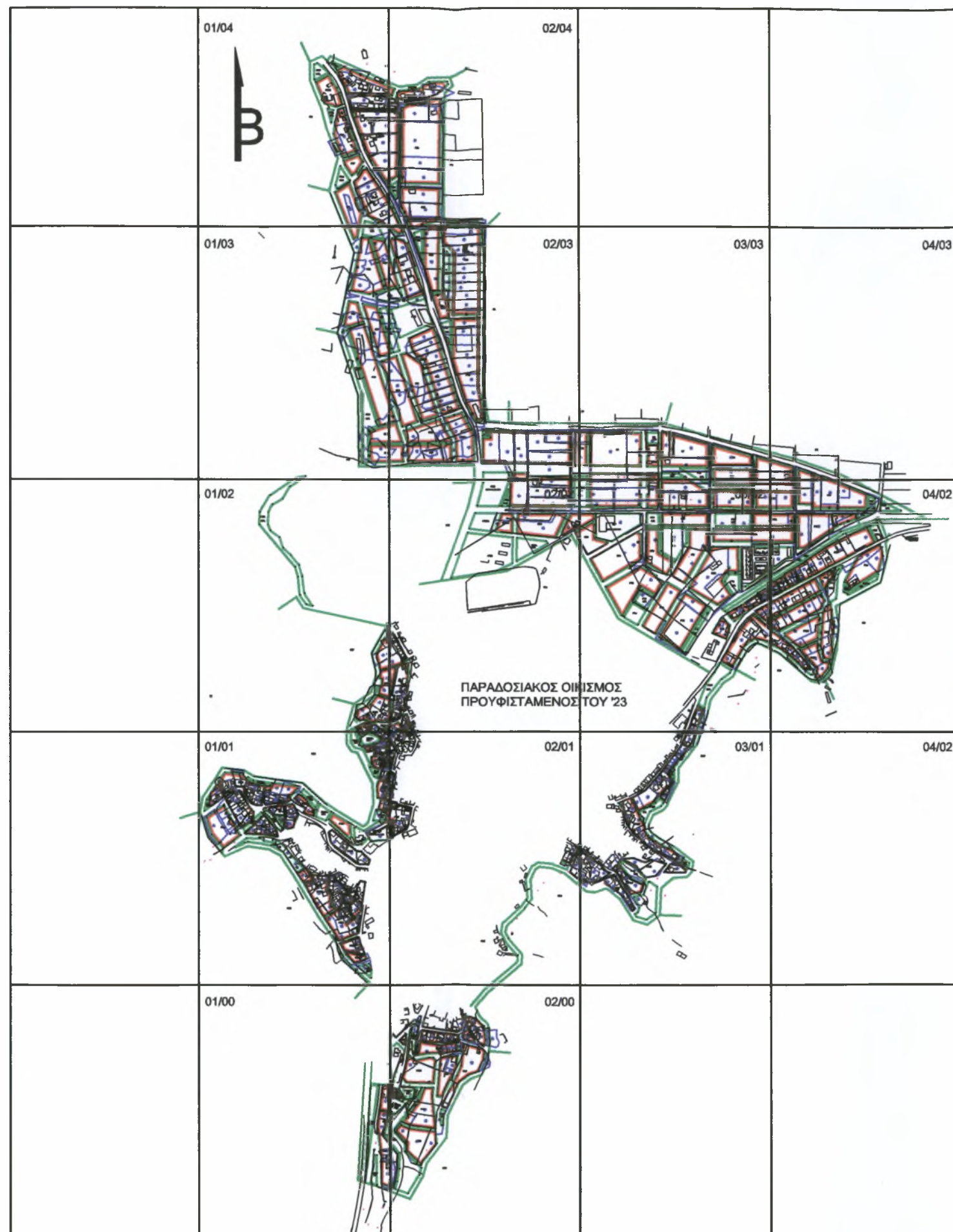
Στις επεκτάσεις εντάχθηκε γη πολύ υψηλής παραγωγικότητας, η οποία άλλαξε χρήση. Το γεγονός αυτό είχε σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση του παραγωγικού ιστού της περιοχής. Βέβαια, η Πράξη Εφαρμογής δεν αντιμετωπίζει παρόμοια θέματα, τα οποία περιέχονται σε ευρύτερα επίπεδα πολεοδομικού σχεδιασμού όπως π.χ. στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Αναμφισβήτητα όμως λόγω των σημαντικών προβλημάτων που δημιουργήθηκαν που σε συνδυασμό με την κοινωνική κατακραυγή των επεμβάσεων απειλούσαν την ολοκλήρωση του σχεδίου, η εισφορά σε χρήμα ορίστηκε με πολύ χαμηλή τιμή ανά τ.μ.

¹⁷⁶ Λαζαρίδης Δ.: «Αρχαιότητες και μνημεία της Ανατολικής Μακεδονίας»

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ
ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΟΥΠΟΛΗΣ

Πολεοδομημένη Γη σε (Ο.Τ.)	Καθαρό Εμβαδό Πολεοδμ. Γης μέσα στα Ο.Τ. (στρ.)	Εμβαδό συνολικό Γης πριν την Πολεοδότηση (στρ.)	Τελικά Οικόπεδα (τεμάχια)	Κοινόχρηστη Γη (στρ.)	Ποσοστό Κοινόχρηστης Γης (%)
31	165,6	257,5	105	91,9	35,69%

ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΟΥΠΟΛΗΣ Ν. ΚΑΒΑΛΑΣ



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
"Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΠΟΛΕΩΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ"

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΛΕΥΘΕΡΟΥΠΟΛΗΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: Φωτεινή Αδρίμη

Βόλος, Ιούνιος 1998

ΥΠΟΜΝΗΜΑ:

Ρυμοτομική Γραμμή
Οικοδομική Γραμμή
Νέα όρια ιδιοκτησιών

Κλίμακα: 400 μ.

Ο χάρτης «Διάγραμμα Ελευθερούπολης - Απόσπασμα από την Πράξη Εφαρμογής Ελευθερούπολης Καβάλας» παρουσιάζει την περίπτωση του Οικοδομικού Τετραγώνου Γ14 ενός αραιοδομημένου, σχεδόν αδόμητου τετραγώνου.

Η κάθε ιδιοκτησία παρουσιάζεται στο χάρτη με διαφορετικό χρώμα. Στις αρχικές ιδιοκτησίες υπάρχει συρμάτινη περίφραξη. Όπως φαίνεται στο χάρτη οι ιδιοκτησίες συνεισφέρουν για τη δημιουργία ενός οικοδομικού τετραγώνου και δύο κοινόχρηστων χώρων. Πρόκειται για ιδιοκτησίες με σημαντική εισφορά ειδικά για τα τμήματα τους άνω των 2.000 τ.μ. σύμφωνα με την κλιμάκωση των εισφορών με τον Ν. 1337/83. Παρόλη τη σημαντική εισφορά σε γη, το εναπομένον τμήμα σε συνδυασμό με τον συντελεστή δόμησης 0,6 δίνει μεγάλες δυνατότητες οικοδομικής εκμετάλλευσης της ιδιοκτησίας, που είναι άλλωστε και ο στόχος με την ένταξη της στο Σχέδιο Πόλεως.

Ειδικότερα για κάθε ιδιοκτησία μπορούν να επισημανθούν τα εξής :

- Η ιδιοκτησία 0227, που στο χάρτη παρουσιάζεται με πορτοκαλί χρώμα δεν περιορίζεται μόνο στο Ο.Τ. Γ14, αλλά παίρνει και ένα άλλο οικόπεδο στο Ο.Τ. Γ8, το οποίο δημιουργείται από τις εισφορές σε γη, ώστε να μην υπάρχει έλλειμμα στην ιδιοκτησία. Η ιδιοκτησία έχει ακόμα να λαμβάνει 68,09 μέτρα αποζημίωση που αφαιρέθηκαν επιπλέον της εισφοράς. Η ιδιοκτησία αυτή είναι και η μεγαλύτερη του οικοδομικού τετραγώνου.

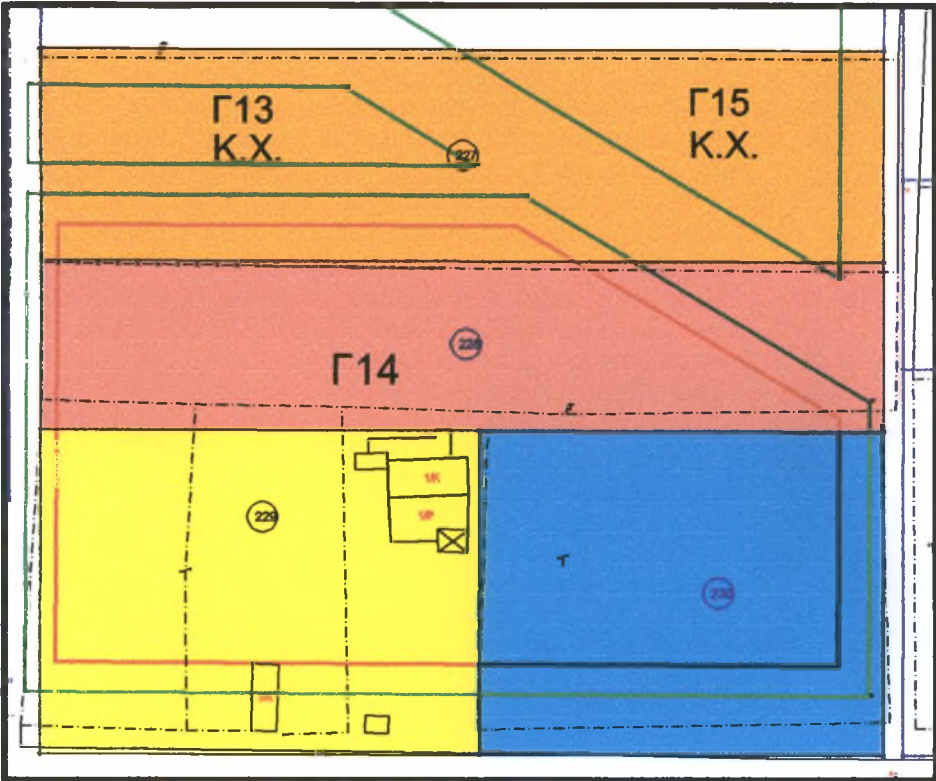
- Η ιδιοκτησία 0228 ήταν μία λωρίδα μικρού πλάτους, που αν και ήταν διαμπερή είχε σχετικά μικρό πρόσωπο σε κάθε κοινόχρηστο χώρο. Με την διαδικασία της Π.Ε. και την τακτοποίηση με τις υπόλοιπες ιδιοκτησίες απέκτησε καλύτερο σχήμα, με μεγαλύτερο πλάτος του ορθογωνίου, για την οικοδομική της εκμετάλλευση και έγινε γωνιακή. Η ιδιοκτησία αυτή δεν έχει έλλειμμα και παίρνει τα αντίστοιχα μέτρα μετά την αφαίρεση της εισφοράς.

- Η ιδιοκτησία 0229 περιλάμβανε ένα κύριο μονώροφο κτίσμα με προσθήκες και δύο μικρά βοηθητικά κτίσματα. Το πιο μικρό από αυτά είναι εντός της νέας οδού και απαλλοτριώνεται. Επίσης απαλλοτριώνεται και το δεύτερο κτίσμα που κόβεται στη μέση. Η ιδιοκτησία αυτή παίρνει περισσότερα μέτρα από αυτά που τις αναλογούν και τα μετατρέπει σε χρήμα.

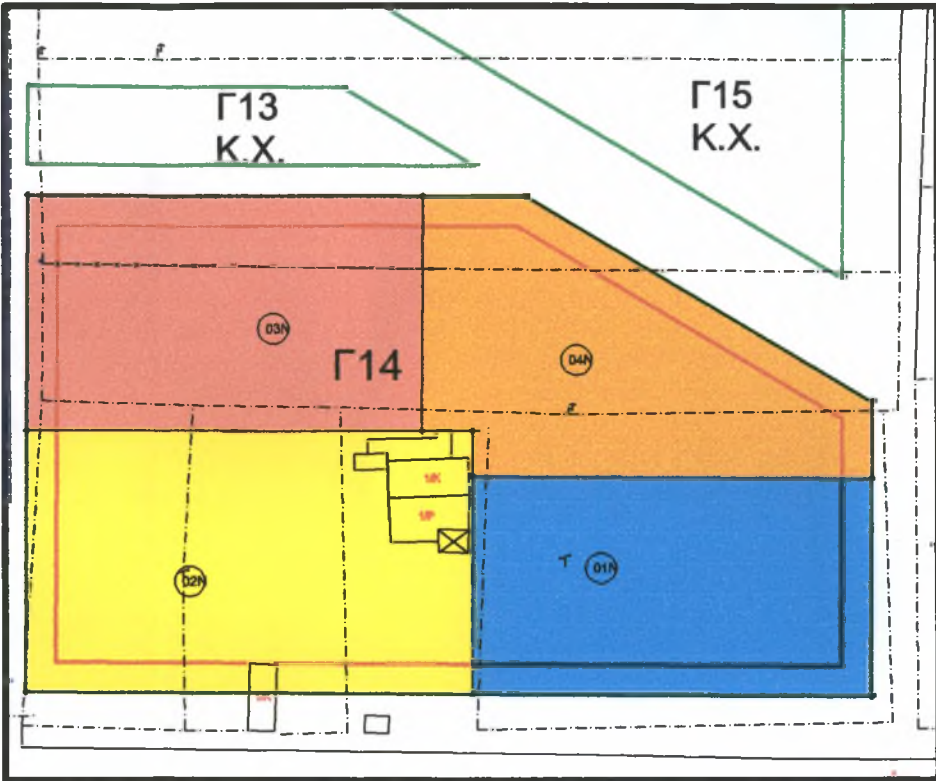
- Η ιδιοκτησία 0230 χρώματος μπλε παίρνει το οικόπεδο 01 που είναι μεγαλύτερο κατά 0,76 τ.μ. από αυτό που της αναλογεί, που μετατρέπει σε χρήμα.

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΟΥΠΟΛΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ
ΣΤΟ ΟΠΟΙΟ ΦΑΙΝΕΤΑΙ Η ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΤΗΣ ΑΡΧΙΚΗΣ & ΤΕΛΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Αγροκτήματα - Οικόπεδα
πριν την Πράξη Εφαρμογής



Τελικά οικόπεδα
μετά την Πράξη Εφαρμογής



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
"Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΠΟΛΕΩΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ"

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΛΕΥΘΕΡΟΥΠΟΛΗΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: Φωτεινή Αδρίμη

ΥΠΟΜΝΗΜΑ:

- Ρυμοτομική Γραμμή
- Οικοδομική Γραμμή
- Αρχικές ιδιοκτησίες
- Νέα όρια ιδιοκτησιών

Βόλος, Ιούνιος 1998

Κλίμακα: 1 : 1000

Οικόπεδο	Εμβαδό	Εισφορά γης	Χρήματα	Θέση οικοπέδου	Τελικό	Μεταφορά Σ.Δ.	Τελική μέγιστη δόμηση στο οικόπεδο (σ.δ 0,6)
0227	3124,23	637,28	261,04	04/ΟΤ Γ14 02/ΟΤ Γ8	1545,74 873,12		927,44 523,87
0228	2499,83	874,92	246,98	03/ΟΤ Γ14	1624,90		974,94
0229	2491,11	522,30	211,29	02/ΟΤ Γ14	2054,52		1232,71
0230	2297,83	773,92	226,78	01/ΟΤ Γ14	1524,67		914,80

5.4 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΡΙΤΟ

ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΠΥΚΝΟΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΑΝΩ ΤΩΝ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ Ν. 1337/83

ΕΠΕΜΒΑΣΗ ΣΤΟ ΠΥΚΝΟΔΟΜΗΜΕΝΟ ΤΜΗΜΑ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

ΙΟΥΝΙΟΣ 1998

Οι πυκνοδομημένες περιοχές μπορούν να ενταχθούν στον Ν. 1337/83 σύμφωνα με το άρθρο 13 του νόμου αυτού με απόφαση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου και έκδοση του αντίστοιχου προεδρικού διατάγματος. Ο νόμος 2508/1997 κατήργησε την διαφοροποίηση μεταξύ των αραιοδομημένων και πυκνοδομημένων περιοχών στις επεκτάσεις των Σχεδίων Πόλεως.

Οι περισσότερες πυκνοδομημένες περιοχές αποτελούν συνοικίες αυθαιρέτων διότι οι όροι δόμησης εκτός σχεδίου, ακόμα και στις περισσότερες ευνοϊκές περιπτώσεις, δεν επιτρέπουν την εμφάνιση αυτής της πυκνής δόμησης. Επομένως η υπαγωγή των πυκνοδομημένων περιοχών στη διαδικασία του νομοθετικού διατάγματος του '23 ουσιαστικά επιβράβευε τους ιδιοκτήτες που απέφευγαν τις εισφορές σε γη και χρήμα.

Η εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως στη πλειονότητα των περιπτώσεων στις πυκνοδομημένες περιοχές είναι ιδιαίτερα δύσκολη διότι είναι δύσκολο να εξευρεθούν οι απαραίτητοι κοινόχρηστοι χώροι. Εκτός από την έντονη κατάτμηση της γης που συνεπάγεται μικρά ποσοστά εισφορών σε γη, η δόμηση των οικοπέδων καθιστά ασύμφορη την χρησιμοποίηση της εισφοράς. Πρέπει να επισημανθεί ότι τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Η κατεδάφιση όμως των κτισμάτων ενέχει ένα πολύ μεγάλο κοινωνικό κόστος και δεν είναι εύκολο να εφαρμοστεί σε ολόκληρες συνοικίες.

Στον Νομό Καβάλας δεν υπάρχουν χαρακτηριστικά παραδείγματα Πράξεων Εφαρμογής σε πυκνοδομημένες περιοχές που να υπάγονται στον Ν. 1337/83 διότι αφ' ενός το Σχέδιο Πόλεως της Καβάλας επεκτάθηκε το 1974 που ίσχυε μόνο το Ν.Δ. του '23 και αφετέρου οι υπόλοιποι οικισμοί είτε υπάχθηκαν στο Ν.Δ. του '23 είτε περιλαμβάνουν αραιοδομημένες με πυκνοδομημένες περιοχές μαζί ώστε να μην αποτελούν χαρακτηριστικά παραδείγματα.

Ωστόσο, επειδή οι πυκνοδομημένες περιοχές περιλαμβάνουν ένα ουσιώδες τμήμα της διαδικασίας με πολλά προβλήματα καθώς και μία συνηθισμένη κατάσταση στην περίμετρο των Σχεδίων Πόλεως, αναζητήθηκε ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα στην πόλη της Δράμας που αποτελεί την πιο κοντινή πόλη στην Καβάλα. Η περίπτωση της Δράμας είναι χαρακτηριστική και αφορά μια συνοικία στην νοτιοδυτική πλευρά της πόλης που έχει χαρακτηριστεί ολόκληρη ως πυκνοδομημένη ενώ το Σχέδιο έχει εφαρμοστεί με την διαδικασία των εισφορών του Ν. 1337/83.

5.5 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΔΗΜΟΥ ΧΡΥΣΟΥΠΟΛΗΣ

ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΑΝΩ ΤΩΝ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ Ν. 1337/83

ΑΡΘΡΟ 13 §1, 2

ΕΠΕΜΒΑΣΗ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (1952)

ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΠΡΟΕΔΡΙΚΟΥ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΙΟΥΝΙΟΣ 1998

Η παρέμβαση πραγματοποιείται στο κέντρο της πόλεως της Χρυσούπολης¹⁷⁷ με τον Ν. 1337/83 μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. Το σχέδιο της Χρυσούπολης χρονολογείται από το 1952 και είχε εφαρμοστεί με το νομοθετικό διάταγμα του 1923 που ήταν και ο μοναδικός μηχανισμός εφαρμογής των Ρυμοτομικών σχεδίων εκείνη τη εποχή. Ωστόσο, επειδή δεν είχε εφαρμοστεί σε όλες τις περιοχές λόγω των οικονομικών δυσχερειών του Δήμου, ορισμένες περιοχές της πόλης στερούνταν σχεδίου.

Στον χάρτη « Διάγραμμα Χρυσούπολης Καβάλας» διακρίνεται το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής που προβλέπει μεγάλους δρόμους, ένα οικοδομικό τετράγωνο πολεοδομικών χρήσεων, το Γ6, ένα μικρό πάρκο, το Γ1, και ένα χώρο στάθμευσης στο τετράγωνο Γ8. Η περιοχή αποτελούσε μια εστία υποβάθμισης στο κέντρο της πόλεως και αναβαθμίστηκε με την διάνοιξη των δρόμων και τη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων.

Όπως φαίνεται στον χάρτη»Διάγραμμα Χρυσούπολης-Απόσπασμα από τη Πράξη Εφαρμογής», όλη η περιοχή αποτελούσε ένα οικοδομικό τετράγωνο, ενώ οι υφιστάμενοι δρόμοι ήταν πολύ μικρότεροι από αυτούς που προέβλεπε το Σχέδιο Πόλεως. Στην περιοχή υπήρχαν δύο μεγάλα κτήματα δεκαπεντέμισι και δεκατεσσάρων περίπου στρεμμάτων που ανήκαν σε δύο ιδιοκτήτες. Το πρώτο από αυτά περιγράφεται με κίτρινο χρώμα και αποτελεί ιδιοκτησία ενός ιδιώτη, ενώ το δεύτερο, με γαλάζιο χρώμα, είναι περιουσία της Ιωνικής Τράπεζας. Το συνολικό εμβαδόν αυτών των κτημάτων ήταν περίπου 30 στρέμματα.

Η επέμβαση έγινε με τον Ν. 1337/83 σύμφωνα με το άρθρο 13 §1, 2 με την έκδοση ειδικού προεδρικού διατάγματος. Με την Πράξη Εφαρμογής δεκαπέντε περίπου στρέμματα παρέμειναν στους ιδιοκτήτες και δεκαπέντε στρέμματα μετατράπηκαν σε κοινόχρηστους χώρους. Η επέμβαση πραγματοποιήθηκε μετά από πλήρη συμφωνία με τους ιδιοκτήτες, οι οποίοι θεώρησαν ότι εξυπηρετούνται καλύτερα τα συμφέροντά τους με την ελάττωση των ορίων αρτιότητας και τον αυξημένο συντελεστή δόμησης. Για παράδειγμα η ιδιοκτησία 01, που παριστάνεται στο διάγραμμα με κίτρινο χρώμα, έδινε τέσσερα άρθια οικόπεδα πριν την Πράξη, ελλείπει προσώπου σε κοινόχρηστους χώρους, και δεκαοχτώ άρθια οικόπεδα μετά την Π.Ε., τα οποία πουλήθηκαν και ανοικοδομήθηκαν σχεδόν αμέσως.

¹⁷⁷ Η Χρυσούπολη αποτελεί το κέντρο της γεωργικής περιοχής του κάμπου του ποταμού Νέστου, έχει πληθυσμό 8.500 κατοίκους περίπου και έχει ως κύρια απασχόληση τη γεωργία με σημαντική παραγωγή καλαμποκιού.

ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΔΗΜΟΥ ΧΡΥΣΟΥΠΟΛΗΣ
ΕΠΕΜΒΑΣΗ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
"Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΠΟΛΕΩΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ"

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΥΣΟΥΠΟΛΗΣ ΚΑΒΑΛΑΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: Φωτεινή Αδρίμη

Βόλος, Ιούνιος 1998

ΥΠΟΜΝΗΜΑ:

Ρυμοτομική Γραμμή

Οικοδομική Γραμμή

Νέα όρια ιδιοκτησιών

Κτίσματα

Κλίμακα:

40 μ.

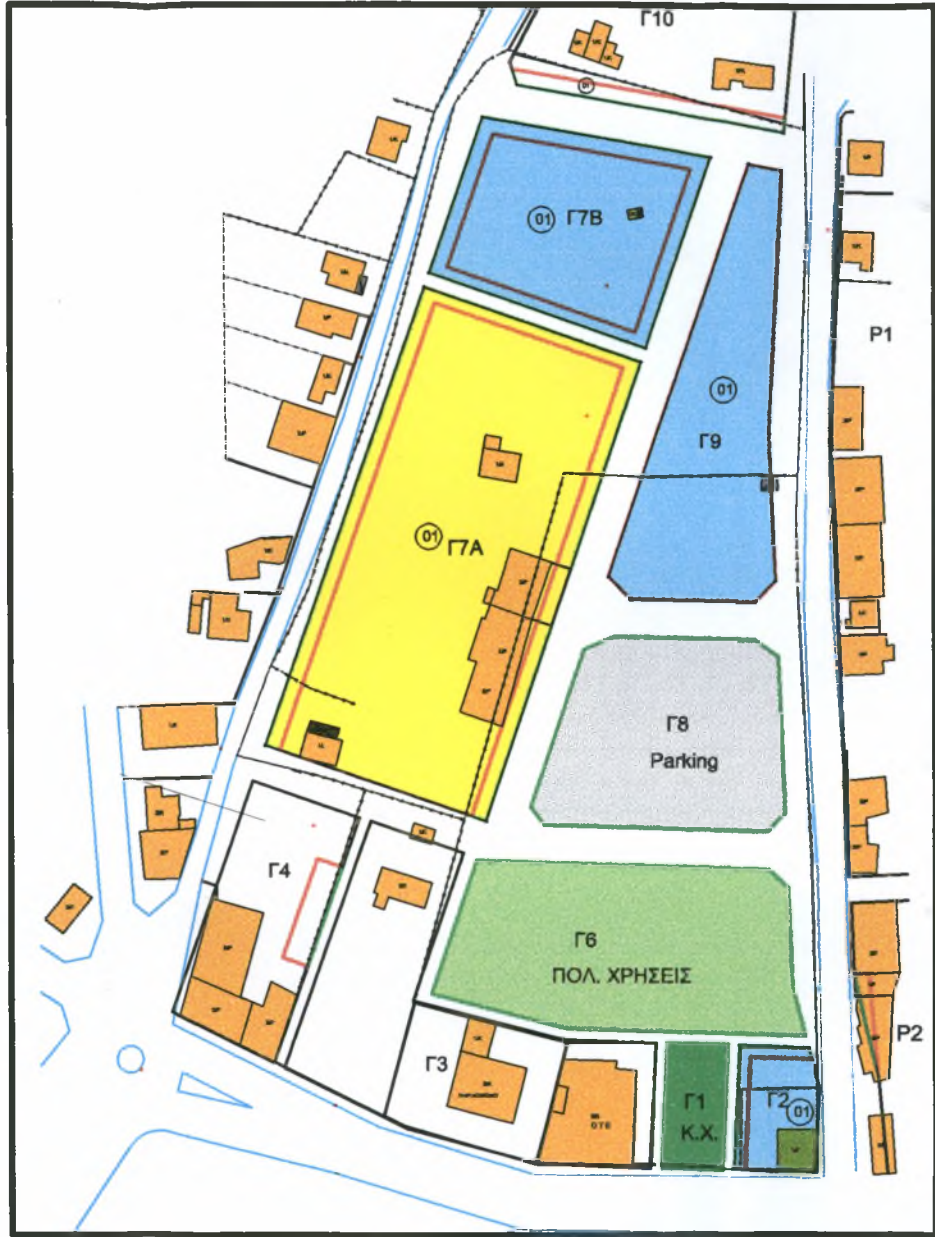
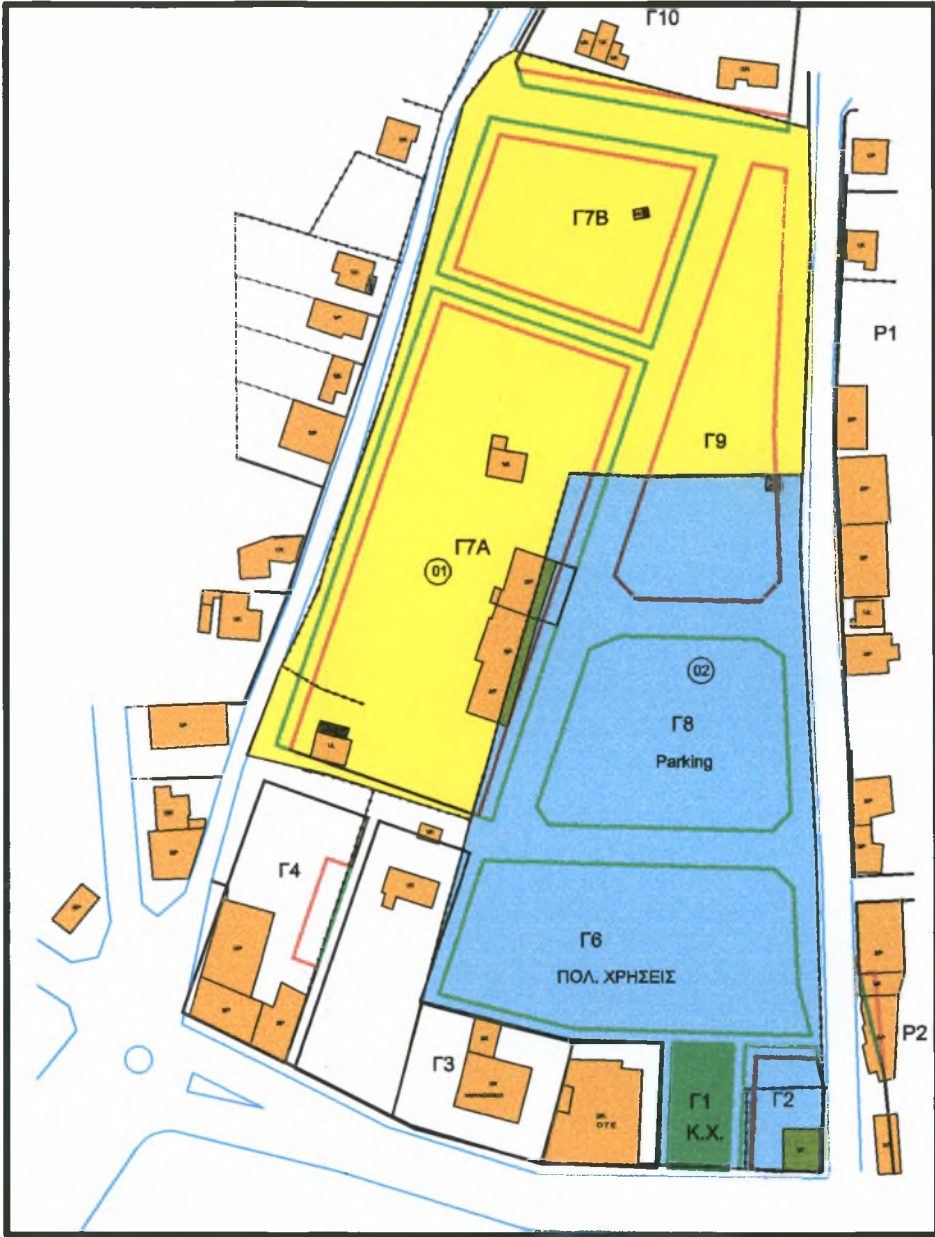
Από τις μεγάλες εισφορές σε χρήμα, ο Δήμος Χρυσούπολης ξεκίνησε τα έργα υποδομής και με την επιδότηση της περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης ολοκλήρωσε την ανάπλαση του χώρου δημιουργώντας πάρκα, χώρους πολιτιστικών εκδηλώσεων χώρο στάθμευσης, αυξάνοντας κατακόρυφα τις αξίες γης στην περιοχή.

Πρέπει να σημειωθεί η μεγάλη σημασία της συγκατάθεσης των ιδιοκτητών στην πραγματοποίηση της παρέμβασης. Οι ιδιοκτήτες έχασαν περίπου το μισό τους οικόπεδο, αλλά το εναπομένον τμήμα είχε πολύ μεγαλύτερη αξία μετά την αναβάθμιση της περιοχής. Ακόμα πρέπει να επισημανθεί ότι αρχικά εκφράστηκαν σημαντικές αντιρρήσεις και απειλές των ιδιοκτητών για προσφυγή στο ΣτΕ και ακύρωση της Πράξης Εφαρμογής. Η ενημέρωση τους όμως για τα χαρακτηριστικά της Π.Ε. και της δυναμικής των παρεμβάσεων στάθηκε ικανή να παρακαμφθούν οι όποιες διαφωνίες.

Αγροκτήματα - Οικόπεδα
πριν την Πράξη Εφαρμογής



Τελικά οικόπεδα
μετά την Πράξη Εφαρμογής



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ
ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΧΡΥΣΟΥΠΟΛΗΣ ΜΕΣΑ
ΣΤΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ 1952 ΣΤΟ
ΟΠΟΙΟ ΦΑΙΝΕΤΑΙ Η ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΤΗΣ
ΑΡΧΙΚΗΣ & ΤΕΛΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ
(ΜΕ ΕΙΔΙΚΟ ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΩΣ Ο Ν1337/83 ΠΡΟΒΛΕΠΕΙ)

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
"Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΠΟΛΕΩΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ"

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΥΣΟΥΠΟΛΗΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: Φωτεινή Αδρίμη

ΥΠΟΜΝΗΜΑ:

- Ρυμοτομική Γραμμή
- Οικοδομική Γραμμή
- Αρχικές ιδιοκτησίες
- Νέα όρια ιδιοκτησιών
- Κτίσματα

Βόλος, Ιούνιος 1998

Κλίμακα: 1 : 1000

Οικόπεδο	Εμβαδό	Εισφορά γης	Χρήματα	Θέση οικοπέδου	Τελικό	Μεταφορά Σ.Δ.	Τελική μέγιστη δόμηση στο οικόπεδο (σ.δ. 1)
01	15663,51	8023,11	1582,10	01/ΟΤ Γ7Α	7640,40		7640,40
02	14185,43	7136,26	1434,29	01/ΟΤ Γ7Β 01/ΟΤ Γ9 01/ΟΤ Γ2	2919,62 3002,26 688,96	192,72 197,10 48,51	3112,34 3199,36 737,47

5.6 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΠΕΜΠΤΟ

ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΓΙΜΕΝΑΡΙΩΝ

ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΚΑΤΩ ΤΩΝ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ Π.Λ. 1985

ΕΠΕΜΒΑΣΗ ΣΕ ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΑΡΑΙΟΔΟΜΗΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

ΕΠΕΜΒΣΗ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΧΩΡΙΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΕΠΕΜΒΑΣΗ ΣΤΟ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

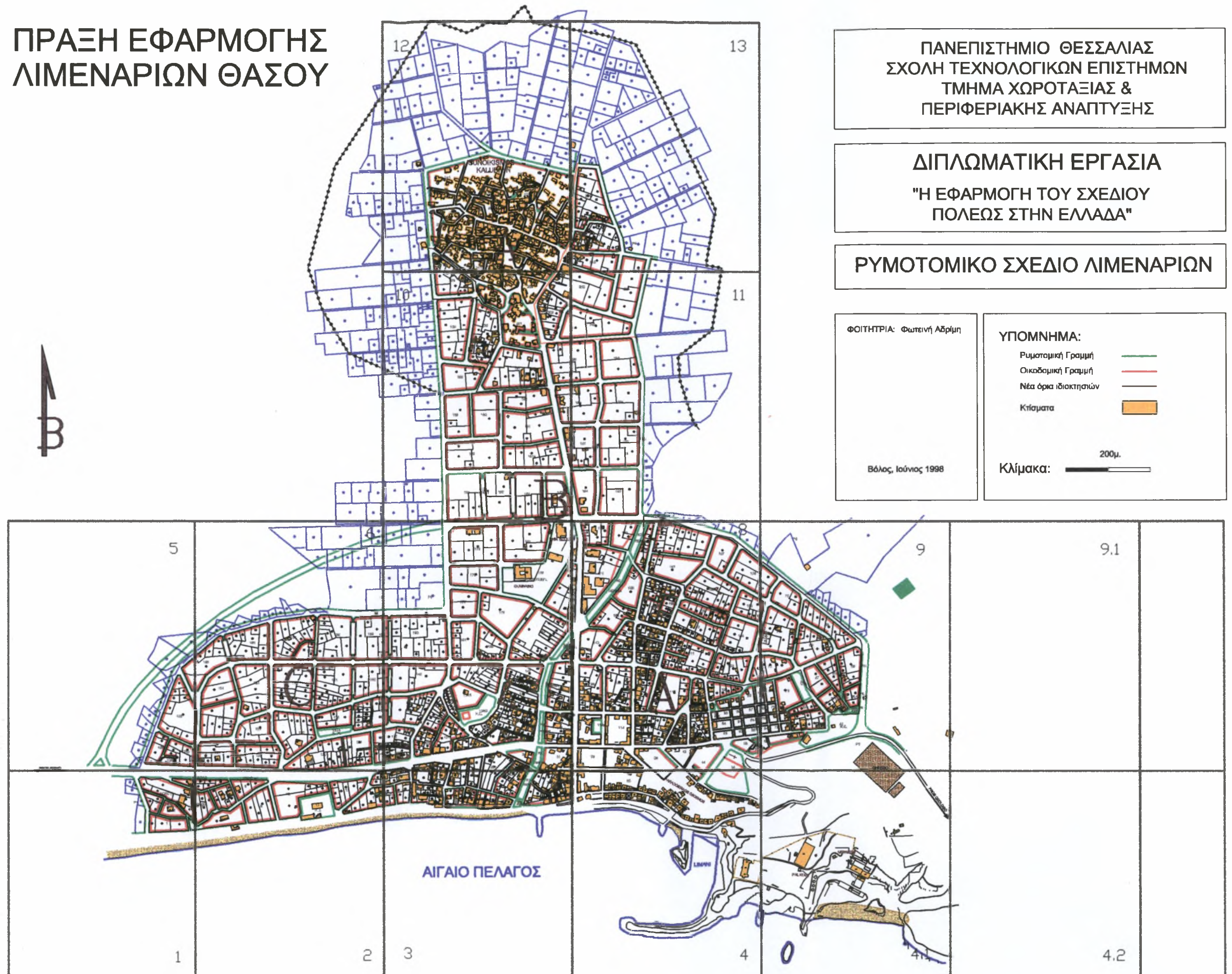
ΙΟΥΝΙΟΣ 1998

Τα Λιμενάρια είναι ένας παλιός αστικός οικισμός στη Νήσο Θάσο. Ο παλιός πυρήνας του οικισμού, ο επονομαζόμενος «Βαθύ Λιμενάρι», πολεοδομήθηκε στις αρχές του αιώνα από το Ιταλό αρχιτέκτονα Αραγκόνι. Πρέπει ακόμα να σημειωθεί για την ιστορία της περιοχής ότι λίγο πριν το 1900, δημιουργήθηκε η Βιομηχανία εξόρυξης και επεξεργασίας σιδήρου που απασχολούσε πάνω από δύομισι χιλιάδες εργάτες. Η γερμανική εταιρία κατασκεύασε εκτός από τα κτίρια του λατομείου (Φωτογραφία 6), ένα λιμενοβραχίονα προστατευμένο με μικρό πυργίσκο (Φωτογραφία 7)¹⁷⁸, μία σιδηροδρομική γραμμή και ένα κτίριο γνωστό ως «παλατάκι» που δεσπόζει στον λόφο ανατολικά του οικισμού. Η περιοχή αυτή με τα παραπάνω έργα απεικονίζεται με πράσινο χρώμα στον χάρτη «Διάγραμμα Λιμεναρίων» και δεν αποτέλεσε άμεσο αντικείμενο της Πράξης Εφαρμογής διότι δεν ήταν πολεοδομημένη, ενώ στο μεγαλύτερο τμήμα της περιβάλλεται από ένα δασύλλιο. Το σχέδιο του Αραγκόνι προοριζόταν για να καλύψει τις ανάγκες των εργατών της Βιομηχανίας και δεν προέβλεπε κοινόχρηστους χώρους εκτός από μικρούς τετράγωνους δρόμους. Ακολουθούσε το αυστηρό ιπποδάμειο σύστημα, σε τέτοιο βαθμό που θύμιζε στρατώνες. Ένα τμήμα του αρχικού σχεδίου σώζεται μέχρι σήμερα και εντοπίζεται στο ανατολικό τμήμα του πρώτου τομέα, συμβολιζομένου με κίτρινο χρώμα.

Στον οικισμό αυτό, με εξαίρεση την παραπάνω περιοχή, η επέμβαση ήταν σχεδόν καθολική. Στον χάρτη «Ρυμοτομικό Σχέδιο Λιμεναρίων» διακρίνονται τα οικοδομικά τετράγωνα που δημιουργήθηκαν. Ο συνοικισμός Καλύβια, στο βόρειο τμήμα του Σχεδίου, αποτελεί παραδοσιακό οικισμό με έντονη δόμηση που δεν περιλήφθηκε στο σχέδιο. Η μαύρη περιμετρική γραμμή, στο βόρειο τμήμα της περιοχής, αποτελεί το όριο του οικισμού. Η οριοθέτηση αυτή ήταν μάλλον ατυχής διότι υπερκαλύπτει τις ανάγκες του οικισμού. Έτσι προβλέπεται η μετάθεση της στα όρια του ρυμοτομικού σχεδίου. Οι μπλε ιδιοκτησίες δεν περιελήφθησαν στο Σχέδιο Πόλεως. Παρόλο που βρίσκονται εντός του ορίου του οικισμού δεν υφίσταται κάποιο Σχέδιο Πόλεως παρά μόνο μικροί δίμετροι έως τρίμετροι οδοί, ανοιγμένοι με πρωτοβουλία των ιδιοκτητών. Ωστόσο τα ελάχιστα όρια αρτιότητας ήταν 300 μέτρα εμβαδόν και 10 μέτρα πρόσωπο με αποτέλεσμα να είναι δυνατή η οικοδόμηση των οικοπέδων αυτών χωρίς να υπάρχει Σχέδιο Πόλεως. Παρόλαυτά, όπως φαίνεται στο χάρτη, η περιοχή είναι αδόμητη.

¹⁷⁸ Φωτογραφίες των αντίστοιχων έργων παρατίθενται στο παράρτημα Φωτογραφιών.

ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΛΙΜΕΝΑΡΙΩΝ ΘΑΣΟΥ



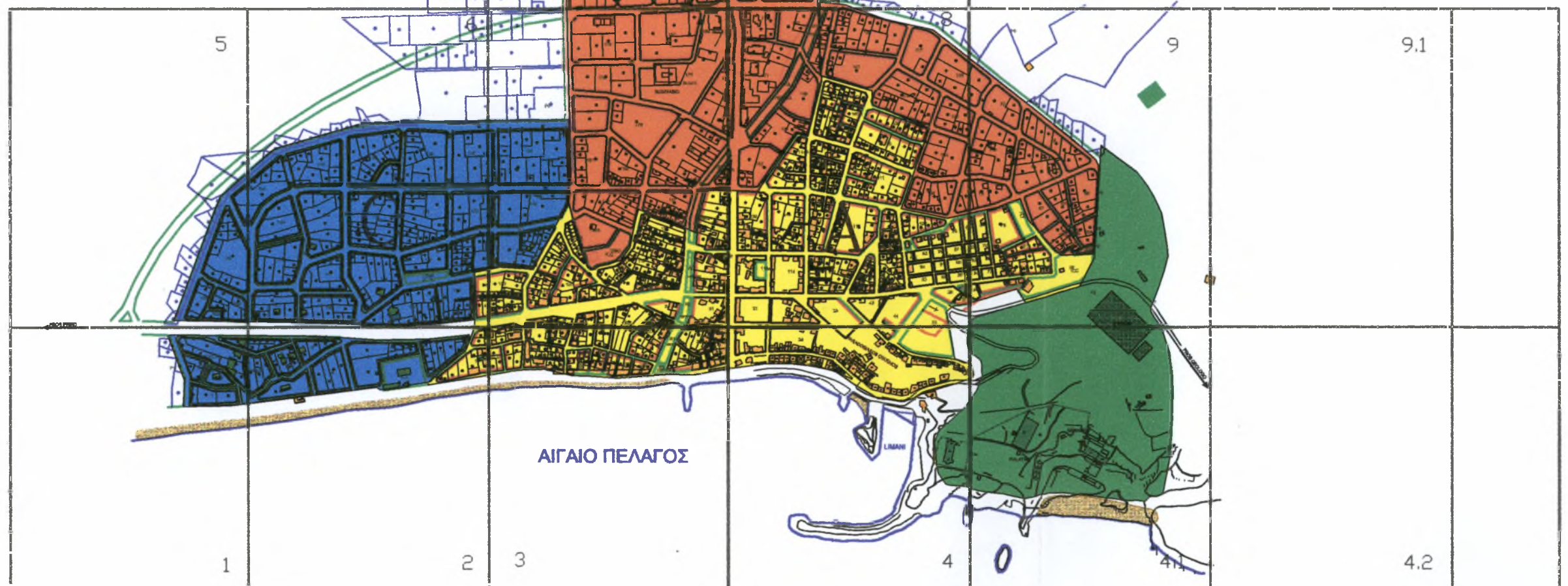
Στον οικισμό υπάρχουν τρεις βασικοί τομείς επέμβασης που απεικονίζονται με διαφορετικά χρώματα στον χάρτη «Διάγραμμα Λιμεναρίων». Ο τομέας Α, κίτρινου χρώματος, αποτελεί τον παραδοσιακό οικισμό της περιοχής που είχε το παλιό σχέδιο του Αραγκόνι. Το σχέδιο αυτό αναθεωρήθηκε με την διαδικασία των εισφορών σε γη και χρήμα σύμφωνα με το προεδρικό διάταγμα 20/30.8.1985 για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, ενώ έγινε και ανάπλαση της παραλίας. Ο τομέας Β, κόκκινου χρώματος, αποτελεί τις πυκνοδομημένες περιοχές εντός ορίου του οικισμού, οι οποίες στερούνταν ρυμοτομικό σχέδιο. Η παρέμβαση έγινε πάλι με την ίδια διαδικασία με απόφαση του κοινοτικού συμβουλίου. Ο τομέας Γ αποτελεί τις επεκτάσεις του σχεδίου Πόλεως σε αραιοδομημένα ή αδόμητα τμήματα που πραγματοποιήθηκαν επίσης με το Προεδρικό Διάταγμα. Επίσης το χρωματισμένο με πράσινο χρώμα τμήμα, που διαθέτει τις εγκαταστάσεις της παλιάς βιομηχανίας αναπλάστηκε με πρόγραμμα του Υπουργείου Πολιτισμού, ενώ δημιουργήθηκαν νέες χρήσεις όπως κτίρια κοινωφελών λειτουργιών, αθλοπαιδεία κλπ. Στην ίδια περιοχή υπάρχει και μικρό δασύλλιο που διαχειρίζεται το Δασαρχείο Θάσου. Ο οικισμός είναι κάτω των 2.000 κατοίκων και επομένως η πολεοδόμηση υλοποιείται με μικρότερες εισφορές σε γη και χρήμα. Ο οικισμός είναι τουριστικός και χαρακτηρίζεται από μεγάλες αξίες γης που φτάνουν τις 25.000 το τ.μ. στο Γ τομέα και τις 50.000 στον Α, ενώ απλησίαστα είναι τα παραθαλάσσια οικοπέδα. Επομένως η κάθε μείωση του εμβαδού πέρα των εισφορών ενέχει πού μεγάλα ποσά αποζημίωσης.

Οι αντιρρήσεις των κατοίκων για την υλοποίηση του σχεδίου περιορίστηκαν σημαντικά με την ενημέρωση των πολιτών σε αντίστοιχες δημόσιες συνελεύσεις. Οι πολίτες πληροφορήθηκαν για τους μηχανισμούς της διαδικασίας και τους τρόπους υλοποίησης καθώς και για το ρόλο της εισφοράς στη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων. Έτσι αποδέχτηκαν το τίμημα που είχε ως συνέπεια την άμεση αύξηση των αξιών γης και την καλύτερη οικοδομική εκμετάλλευση των οικοπέδων.

ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΛΙΜΕΝΑΡΙΩΝ ΘΑΣΟΥ

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ Π.Ε. ΛΙΜΕΝΑΡΙΩΝ

ΤΟΜΕΑΣ	Α	Β	Γ
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ	10/450	145/700	25/1000
Κανόνες	Οπτική υψύς	σταν.	3.5.85
Α. Παρόδωση	7/110	10/300	12/400
Β. Παρόδωση			
ΚΑΛΥΨΗ	ΠΔ<450 γ.μ.	0.4	0.3
ΥΨΟΣ	8.50μ.	7.50μ.	7.50μ.
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	Για ιδιοκ.<450 κλιμακωτός	0.6	0.3
	Για ιδιοκ.<450 0.8		



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

"Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΠΟΛΕΩΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ"

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΛΙΜΕΝΑΡΙΩΝ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: Φωτεινή Αδρίμη

ΥΠΟΜΝΗΜΑ:

Ρυμοτομική Γραμμή

Οικοδομική Γραμμή

Νέα όρια ιδιοκτησιών

Κτίσματα

Βόλος, Ιούνιος 1988

Κλίμακα:

200μ.

**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΙΣ ΤΗΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ
ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΛΙΜΕΝΑΡΙΩΝ ΘΑΣΟΥ**

Τομέας	Πολεοδομημένη Γη σε (Ο.Τ.)	Καθαρό Εμβαδό Πολεοδ. Γης μέσα στα Ο.Τ. (στρ.)	Εμβαδό συνολικό Γης πριν την Πολεοδότηση (στρ.)	Τέλικά Οικόπεδα (τεμάχια)	Κοινόχρηστη Γη (στρ.)	Ποσοστό Κοινόχρηστης Γης (%)	Ελλειμμα (*) (στρ)	Ποσοστό Ελλείμματος (%)
A	55 συνολ.	218,7	326,8	664	108,1	33,08 %	8,8	4,02%
B	56 »	370,0	508,4	355	138,4	27,22 %	19,2	5,19%
Γ	37 »	214,3	320,0	290	105,7	33,03 %	25,0	11,67%
ΣΥΝΟΛΟ	148 »	803,0	1.155,2	1.309	323,7	28,02 %	53,0	6,60%

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ

* Λόγω του ελλειμματικού ισοζυγίου γης παρουσιάστηκε έλλειμμα 6,60% συνολικά για την υποστήριξη της Πολεοδομικής Μελέτης (δηλαδή η Πολεοδομική Μελέτη απαιτούσε ακόμη 6,60 % κοινόχρηστους χώρους). Δόθηκε στους ιδιοκτήτες των οικοπέδων επιπλέον συντελεστής δόμησης για τη γη που ``έχασαν`` από τα οικόπεδά τους σύμφωνα με τον Ν.2145/1993 για να περιοριστεί η ζημιά και να μην υπάρξει απαλλοτρίωση γης.

Ο Α τομέας μετά την αναθεώρηση του σχεδίου του Αραγκόνι έχει 33% κοινόχρηστη γη και εννιά περίπου στρέμματα έλλειμμα που καλύφθηκε που καλύφθηκε με μεταφορά ισόποσου συντελεστή στα οικόπεδα. Επειδή όμως ο συντελεστής ήταν υψηλός, δηλαδή 0,8, έγινε προσπάθεια να μειωθεί το έλλειμμα με μικρότερους κοινόχρηστους χώρους εφόσον η επιπλέον μεταφορά συντελεστή θα είχε σημαντικό αντίκτυπο στον όγκο των κτιρίων της περιοχής. Έτσι εάν ένας υποθετικός ιδιοκτήτης οικοπέδου 1000 τ.μ. έχει δικαίωμα να κατασκευάσει κτίριο 800 τ.μ., σύμφωνα με τον μέσο όρο του ελλείμματος η αύξηση του κτιρίου θα είναι 41,52 τ.μ. που σε σύγκριση με τα 800 δεν έχουν ιδιαίτερη βαρύτητα.

Στον χάρτη «Διάγραμμα Λιμεναρίων- Απόσπασμα από την Πράξη Εφαρμογής Λιμεναρίων Θάσου στο οποίο φαίνεται η συμπεριφορά της αρχικής και τελικής ιδιοκτησίας στον τομέα Α» παρουσιάζεται η Πράξη Εφαρμογής σε ένα τριγωνικό οικοδομικό τετράγωνο, το 102. Οι ιδιοκτησίες είναι διαμπερείς με αποτέλεσμα να έχουν μεγάλο μήκος και μικρό πλάτος, ενώ για την εξασφάλιση της κοινόχρηστης γης πραγματοποιείται και μεταφορά συντελεστή. Επίσης οι δύο μη άρτιες ιδιοκτησίες 0420 και 0418, συνενώνονται σε άρτιο οικόπεδο και μεταφέρονται στο απέναντι τετράγωνο 103 στην ιδιοκτησία 09, με ποσοστό συνιδιοκτησίας αντίστοιχο με τα τ.μ. που συνεισφέρουν. Το οικόπεδο αυτό δημιουργείται από τις εισφορές σε γη.

Οι φωτογραφίες 1 έως 4 αναφέρονται στη διαπλάτυνση των οδών του Σχεδίου Πόλεως μετά την ολοκλήρωση της Πράξης Εφαρμογής. Σε πολλές περιπτώσεις απαιτήθηκε η επέμβαση σε τμήματα των κτιρίων με το γκρέμισμα στοιχείων ή την αλλαγή εισόδου με αποζημίωση των ιδιοκτητών.

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΛΙΜΕΝΑΡΙΩΝ ΘΑΣΟΥ
ΣΤΟ ΟΠΟΙΟ ΦΑΙΝΕΤΑΙ Η ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΤΗΣ ΑΡΧΙΚΗΣ & ΤΕΛΙΚΗΣ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ Α

Αγροκτήματα - Οικόπεδα
πριν την Πράξη Εφαρμογής

Β

Τελικά οικόπεδα
μετά την Πράξη Εφαρμογής



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
"Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΠΟΛΕΩΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ"

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΛΙΜΕΝΑΡΙΩΝ

Οικόπεδο	Εμβαδό	Εισφορά γης	Χρήματα	Θέση οικοπέδου	Τελικό	Μεταφορά Σ.Δ.	Τελική μέγιστη δόμηση στο οικόπεδο (Π.Δ.)
1494	178,95	8,95	1,70	04/ΟΤ 102	205,74		243,44
1495	164,95	8,24	1,56	02/ΟΤ 102	161,00		208,80
1496	253,51	12,85	2,41	01/ΟΤ 102	241,93		265,16
1415	641,92	51,69	11,11	03/ΟΤ 102	590,23		472,18
1416	572,28	44,73	8,60	05/ΟΤ 102	455,60	71,95	422,04
1417	331,29	20,63	3,71	06/ΟΤ 102	308,00	2,66	304,26
1419	251,21	12,62	2,39	07/ΟΤ 162	205,00	33,59	263,15
1421	308,74	18,37	3,31	08/ΟΤ 102	196,65	93,72	294,22
1418	106,72	5,34	1,01	09/ΟΤ103	173,35 (29,48%)	29,48	161,11
1420	129,51	6,48	1,23	09/ΟΤ103	173,35 (58,52%)	21,58	178,42

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: Φωτεινή Αδρίμη

ΥΠΟΜΝΗΜΑ:
Ρυμοτομική Γραμμή
Οικοδομική Γραμμή
Αρχικές ιδιοκτησίες
Νέα όρια ιδιοκτησιών

Βόλος, Ιούνιος 1998

Κλίμακα: 1 : 1000

Τομέας Β

Το δεύτερο παράδειγμα είναι από τον τομέα Β, όπου οι κοινόχρηστη γη εξασφαλίστηκε με μεγάλη δυσκολία και αποτελεί το 27% του όλου χώρου. Η γη εμφανίζει εξαιρετικά μικρή κατάτμηση, ενώ δεν υπάρχουν συμβολαιογραφικοί τίτλοι. Οι μεταβιβάσεις πραγματοποιούνται εθιμικά, δια λόγου από τους γονείς στους απογόνους, εξίσου με μικρές κατατμήσεις κατά λωρίδες. Πρέπει να σημειωθεί ότι υπήρξε κατάτμηση τμήματος γης με 1,75 μέτρα πλάτος και 20 μέτρα μήκος. Οι κατατμήσεις είναι βέβαια υπαίτιες εφόσον οι ιδιοκτησίες βρίσκονται εντός του ορίου του οικισμού. Το ερώτημα είναι κατά πόσο μπορούν να αναγνωριστούν οι μεταβιβάσεις αυτές στον υπολογισμό της εισφοράς σε γη και χρήμα, που πραγματοποιείται σύμφωνα με το εμβαδόν της ιδιοκτησίας στις 10.3.1982. Επιπλέον προκύπτουν ζητήματα αναγνώρισης των δικαιούχων που δεν διαθέτουν τίτλους ιδιοκτησίας. Ωστόσο, επειδή ολόκληρος ο οικισμός παρουσίαζε αυτή την εικόνα, και προέκυπταν θέματα ανώμαλων δικαιοπραξιών, οι κάτοικοι πραγματοποίησαν τις μεταβιβάσεις με αμφιβόλου γνησιότητας πιστοποιητικά.¹⁷⁹

Η υποστήριξη του ποσοστού 27% της κοινόχρηστης γης ήταν ιδιαίτερα δύσκολη, διότι οι περισσότερες ιδιοκτησίες ήταν κάτω των 500 τ.μ. όπως φαίνεται και στο παράδειγμα. Τα δεκαεννέα στρέμματα του ελλείμματος καλύφθηκαν εν μέρει με απαλλοτριώσεις και εν μέρει με μεταφορά συντελεστή.

Το παράδειγμα του Β τομέα είναι από το Οικοδομικό Τετράγωνο 161. Οι μικρές ιδιοκτησίες τακτοποιούνται ώστε να αποκτήσουν σχήμα κατάλληλο για την οικοδομική τους εκμετάλλευση. Ειδικά η ιδιοκτησία 0524 εμβαδού 339,85 είχε σχήμα επιμήκους ορθογωνίου με μη άρτιο πρόσωπο και ήταν αδύνατο να οικοδομηθεί. Όπως φαίνεται στον αντίστοιχο πίνακα του χάρτη «Διάγραμμα Λιμεναρίων- Απόσπασμα από την Π.Ε. Λιμεναρίων Θάσου-Τομέας Β», οι ιδιοκτησίες με την ανταλλαγή εδαφικών τμημάτων αποκτούν περισσότερο τετραγωνισμένο σχήμα. Επίσης η τακτοποίηση των ιδιοκτησιών είναι δυνατή

¹⁷⁹ Σύμφωνα με την νομοθεσία των ανώμαλων δικαιοπραξιών επιτρέπεται η αναγνώριση του δικαιούχου από το δικαστήριο αν προσκομίσει ένα πρόχειρο χαρτί με οποίο ο παλιός ιδιοκτήτης ορίζει ότι του αφήνει το αντίστοιχο τμήμα της ιδιοκτησίας του. Έτσι οι κάτοικοι ανακάλυψαν τέτοια χαρτιά στα οποία, μάλιστα, τα αντίστοιχα τεμάχια έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας της περιοχής για να πληρώσουν μικρότερες εισφορές. Η διαδικασία των ανώμαλων δικαιοπραξιών κρίθηκε παράνομη από το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους αλλά επανήλθε με αντίστοιχη εγκύκλιο του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

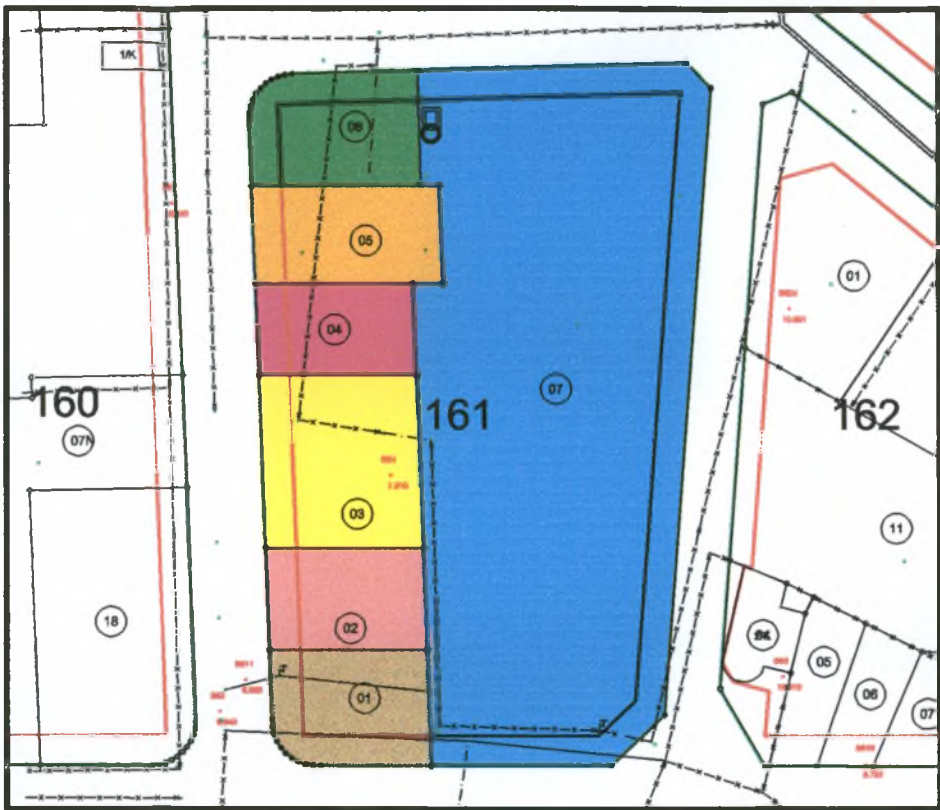
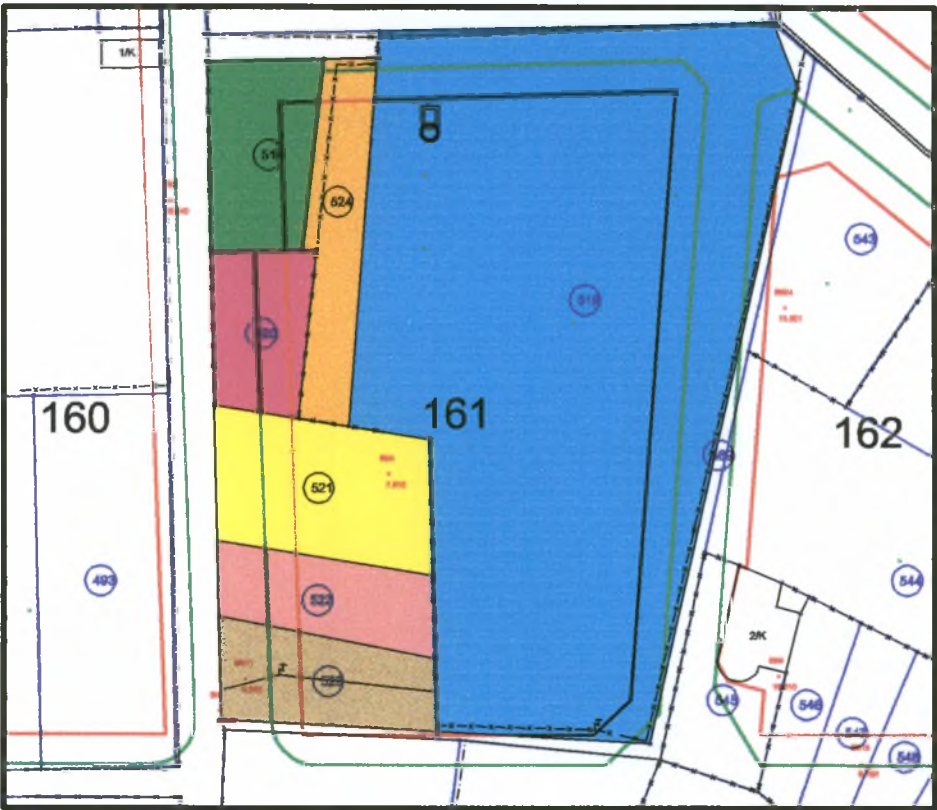
τετραγωνισμένο σχήμα. Επίσης η τακτοποίηση των ιδιοκτησιών είναι δυνατή λόγω της μεγάλης εισφοράς της ιδιοκτησίας 0518 που δίνει περίπου 690 τ.μ. και της απόδοσης κάποιων μέτρων σε συντελεστή δόμησης.

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΛΙΜΕΝΑΡΙΩΝ ΘΑΣΟΥ
ΣΤΟ ΟΠΟΙΟ ΦΑΙΝΕΤΑΙ Η ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΤΗΣ ΑΡΧΙΚΗΣ & ΤΕΛΙΚΗΣ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ Β

Αγροκτήματα - Οικόπεδα
πριν την Πράξη Εφαρμογής

β

Τελικά οικόπεδα
μετά την Πράξη Εφαρμογής



Οικόπεδο	Εμβαδό	Εισφορά γης	Χρήματα	Θέση οικοπέδου	Τελικό	Μεταφορά Σ.Δ.	Τελική μέγιστη δόμηση στο οικόπεδο (σ.δ 0,6)
0519	350,82	22,58	4,06	06/ΟΤ 161	328,24		196,94
0520	267,70	14,27	2,57	04/ΟΤ 161	253,43		152,06
0524	339,85	21,48	3,87	05/ΟΤ 161	318,37		191,02
0521	512,99	38,80	6,98	03/ΟΤ 161	474,19		284,51
0522	299,71	17,47	3,14	02/ΟΤ 161	282,26		169,36
0523	333,75	20,87	3,76	01/ΟΤ 161	312,87		187,72
0518	4215,90	691,48	209,46	07/ΟΤ 161	3189,19	335,22	2114,65

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
"Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΠΟΛΕΩΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ"

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΛΙΜΕΝΑΡΙΩΝ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: Φωτεινή Αδρίμη

ΥΠΟΜΝΗΜΑ:

Ρυμοτομική Γραμμή
Οικοδομική Γραμμή
Αρχικές ιδιοκτησίες
Νέα όρια ιδιοκτησιών

Βόλος, Ιούνιος 1998

Κλίμακα: 1 : 1000

Ο Τομέας Γ

Το παράδειγμα του τομέα Γ, αφορά την επέκταση του σχεδίου, περιλαμβάνει αγροτεμάχια που μετατρέπονται σε οικόπεδα μέσω της Πράξης Εφαρμογής και της ένταξής τους στο Σχέδιο Πόλεως. Το οικοδομικό τετράγωνο 126 αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα της Πράξης Εφαρμογής. Τα αγροτεμάχια έχουν ακανόνιστο σχήμα, τριγωνικό ή επίμηκες ορθογώνιο με αποτέλεσμα να παρεμποδίζεται η οικοδομική εκμετάλλευσή τους, όπως φαίνεται στο συνημμένο χάρτη «Απόσπασμα από την Π.Ε. Λιμεναρίων Θάσου» Ορισμένες ιδιοκτησίες, όπως η 0338 που βρίσκεται σε δύο οικοδομικά τετράγωνα, παίρνει αντίστοιχα δύο οικόπεδα, το 08 του Ο.Τ. 126 και το 01 του Ο.Τ. 131 που είναι το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο. Επίσης ένα μέρος της παρέχεται για την τακτοποίηση της ιδιοκτησίας 0336. Στο τετράγωνο αυτό υπάρχουν πολλές τακτοποιήσεις ιδιοκτησιών ώστε να αποκτήσουν αυτές ορθογώνιο σχήμα. Οι τακτοποιήσεις είναι εφικτές λόγω της έλλειψης κτισμάτων στην περιοχή που επιτρέπει μεγάλες παρεμβάσεις και μετακινήσεις των ιδιοκτησιών. Για να υποστηριχθεί το 33% της κοινόχρηστης γης του σχεδίου, όπως φαίνεται και στον συνημμένο πίνακα, αντί για απαλλοτρίωση των ρυμοτομούμενων τμημάτων το ποσοστό του ελλείμματος 11,67% αποδόθηκε σε συντελεστή. Η αύξηση δεν είναι μεγάλη διότι ήδη ο συντελεστής της περιοχής Γ ήταν μόλις 0,3, που σημαίνει ότι στα 1000 μέτρα οικόπεδο χτίζει κανείς 300 τ.μ. Ο μέσος όρος του ελλείμματος δίνει άλλα 35 τ.μ. στον παραπάνω υποθετικό ιδιοκτήτη που δεν είναι τόσο μεγάλη αύξηση σε σύγκριση με τα 300 τ.μ. Η παραπάνω μετατροπή της απαλλοτρίωσης σε συντελεστή δόμησης επέτρεψε την ολοκλήρωση της εφαρμογής του Σχεδίου, διότι η Κοινότητα Λιμεναρίων δεν διαθέτει τόσο αξιόλογους πόρους ώστε να μπορούσε διαφορετικά να ανταποκριθεί.

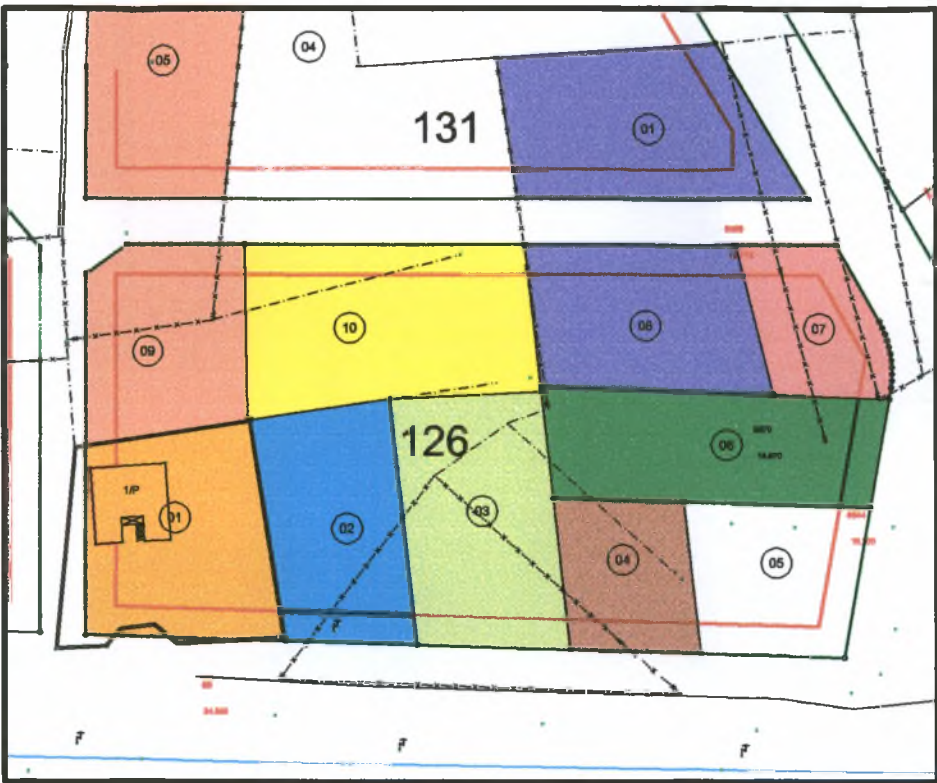
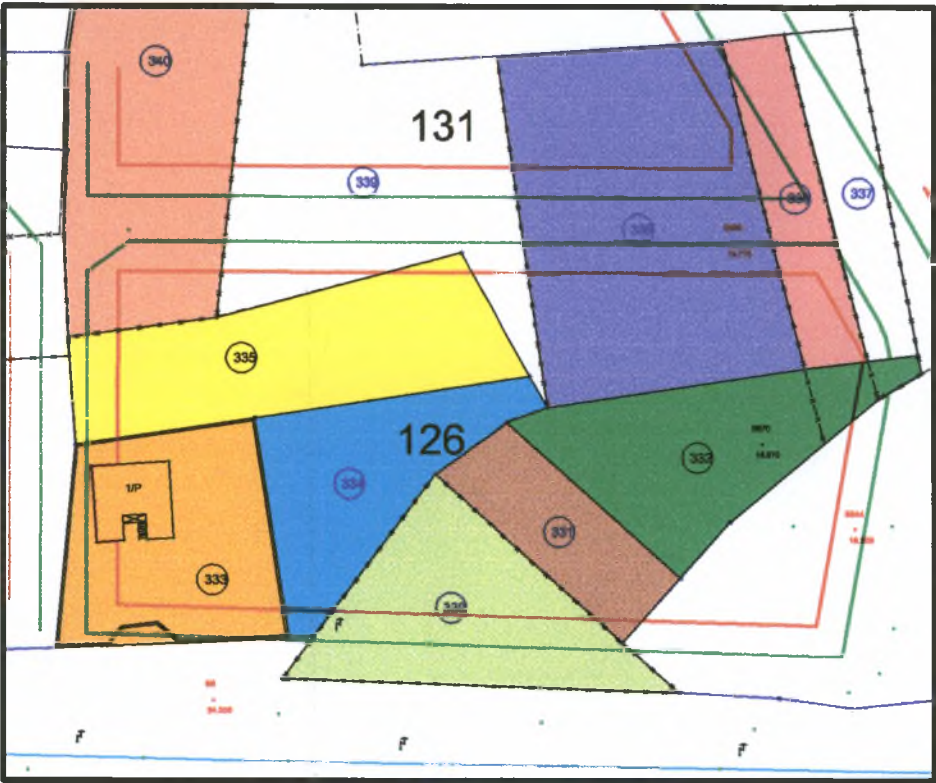
Πρέπει να τονιστεί ότι η Κοινότητα Λιμεναρίων ολοκλήρωσε την Πράξη Εφαρμογής με τη διάνοιξη των οδών. Στο αραιοδομημένο τμήμα δημιουργήθηκαν εκ νέου οι δρόμοι με επακόλουθο το ξερίζωμα ελαιοδέντρων που αποτελούν χαρακτηριστική καλλιέργεια της περιοχής. (Φωτογραφία 1)

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΛΙΜΕΝΑΡΙΩΝ ΘΑΣΟΥ
ΣΤΟ ΟΠΟΙΟ ΦΑΙΝΕΤΑΙ Η ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΤΗΣ ΑΡΧΙΚΗΣ & ΤΕΛΙΚΗΣ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ Γ

Αγροκτήματα - Οικόπεδα
πριν την Πράξη Εφαρμογής

β

Τελικά οικόπεδα
μετά την Πράξη Εφαρμογής



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
"Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΠΟΛΕΩΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ"

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΛΙΜΕΝΑΡΙΩΝ

Οικόπεδο	Εμβαδό	Εισφορά γης	Χρήματα	Θέση οικοπέδου	Τελικό	Μεταφορά Σ.Δ.	Τελική μέγιστη δόμηση στο οικόπεδο (σ.δ 0,3)
0333	755,49	63,05	15,20	01/ΟΤ 126	663,08	29,36	207,73
0338	1464,44	157,17	45,94	01/ΟΤ 131 08/ΟΤ 126	669,71 561,97 1231,88	41,10 34,49 75,59	213,24 178,94
0330	733,99	60,90	14,43	03/ΟΤ 126	673,09		201,93
0340	1514,39	164,66	48,48	09/ΟΤ 126 05/ΟΤ 131	522,74 729,57	40,67 58,75	169,02 235,90
0335	870,04	74,50	19,32	10/ΟΤ 126	795,56		238,67
0336	371,55	24,65	4,44	07/ΟΤ 126	314,27	32,62	104,07
0331	372,67	24,77	4,46	04/ΟΤ 126	343,32	4,58	104,37
0334	604,04	47,90	9,75	02/ΟΤ 126	556,15		166,85
0332	699,58	57,46	13,20	06/ΟΤ 126	642,06	0,06	192,64

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: Φωτεινή Αδρίμη

ΥΠΟΜΝΗΜΑ:

Ρυμοτομική Γραμμή
Οικοδομική Γραμμή
Αρχικές ιδιοκτησίες
Νέα όρια ιδιοκτησιών

Βόλος, Ιούνιος 1998

Κλίμακα: 1 : 1000

Κεφάλαιο 6
Συμπεράσματα

Κεφάλαιο 6 : Συμπεράσματα

Οι Πράξεις προσκύρωσης-τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης καθώς και οι Πράξεις Εφαρμογής των Πολεοδομικών Μελετών στοχεύουν στην εφαρμογή των Ρυμοτομικών Σχεδίων στο έδαφος και την εξασφάλιση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων του Σχεδίου Πόλεως. Με τις παραπάνω διαδικασίες δημιουργούνται οι οικοδομήσιμοι χώροι εντός των οικοδομικών τετραγώνων και αφήνονται σε κοινή χρήση οι ελεύθεροι χώροι του Σχεδίου Πόλεως. Επιπλέον, τα αγροτεμάχια μετατρέπονται σε οικόπεδα, χαρακτηρίζονται από οικιστικές χρήσεις και λειτουργίες, και είναι οικοδομικά εκμεταλλεύσιμα με ευνοϊκότερους όρους.

Οι μηχανισμοί εφαρμογής του Σχεδίου Πόλεως συνίστανται σε αντίστοιχα νομοθετικά εργαλεία. Το πρώτο από αυτά είναι το νομοθετικό διάταγμα της 17/7/1923 που στόχευε στην εξασφάλιση «της υγιεινής, ασφάλειας, οικονομίας και αισθητικής» των πόλεων. Βασίζεται στην αναγκαστική απαλλοτρίωση ως μέσο απόκτησης της κοινόχρηστης γης, που είναι μια νομικά πολύπλοκη, χρονοβόρα και πολυδάπανη διαδικασία. Στα εξήντα χρόνια αποκλειστικής εφαρμογής του Ν.Δ. του '23 οι περισσότερες Ελληνικές πόλεις διακρίνονται από τους ελάχιστους κοινόχρηστους χώρους, την κακή διάταξη των χρήσεων γης και τη γενικότερη υποβάθμιση της ποιότητας ζωής της πόλης.

Οι ελεύθεροι χώροι, που συνίστουν το σύνολο του μη κτισμένου περιβάλλοντος ενός οικισμού, αποτελούν οργανικό τμήμα άλλων λειτουργιών. Επιπλέον δημιουργούν ένα δίκτυο, όπου αναπτύσσονται οι διάφορες μετακινήσεις ανθρώπων και αγαθών.¹⁷⁴ Η κάθε διατάραξη του δικτύου με τις τροποποιήσεις του Σχεδίου και την τμηματική εφαρμογή του, έχουν άμεσο αντίκτυπο στη λειτουργικότητα της πόλης, όσον αφορά την κυκλοφορία, τις δυνατότητες φυσικής ανανέωσης του χώρου, τη ρύπανση και το βιοτικό επίπεδο διαβίωσης. Η χρησιμοποίηση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ως μόνο τρόπο εξασφάλισης της κοινόχρηστης γης δημιούργησε σημαντικά προβλήματα στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης που δεν μπόρεσαν να αντεπεξέλθουν οικονομικά, όσο και στους ιδιοκτήτες των οποίων η γη δεσμευόταν χωρίς τη συντελέσει της απαλλοτρίωσης, ενώ υπάρχει πάντα η δυνατότητα επαναυποβολής της μετά την αυτοδίκαιη άρση της.

¹⁷⁴ Λουκάκης : «Σημειώσεις Πολεοδομίας 2-Ειδικά κεφάλαια»

Έτσι, οι ελλείψεις και αδυναμίες του Ν.Δ. του '23 στον τρόπο αντιμετώπισης των αναγκών σε κοινόχρηστους χώρους καθώς και σε τεχνικό και κοινωνικό εξοπλισμό, δημιούργησαν ένα πρόσθετο επιχείρημα για μια διαφορετική αντιμετώπιση της αστικής ανάπτυξης.

Ο Ν. 1337/83 και στη συνέχεια ο 2508/97, βασίζονται στη συνεισφορά των ιδιοκτητών στην πολεοδόμηση της περιοχής τους. Η Πράξη Εφαρμογής, που αποτελεί και το τελικό στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού καθορίζει την εισφορά σε γη και χρήμα που είναι υποχρεωμένοι να καταβάλουν οι ιδιοκτήτες ως αντάλλαγμα για την ένταξη τους στο Σχέδιο Πόλεως και την αύξηση των αξιών γης, που συνεπάγεται με μαθηματική ακρίβεια. Η Πράξη Εφαρμογής, παρά τις όποιες ελλείψεις και αδυναμίες αποτέλεσε ένα δυναμικό εργαλείο στη διάθεση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης που απαλλάχθηκε ως ένα βαθμό από το μεγάλο βάρος των απαλλοτριώσεων. Η συμμετοχή των ιδιοκτητών δικαιολογείται απόλυτα αν λάβει κανείς υπόψη του τη μεγάλη υπεραξία στη γη που δημιουργείται με την ένταξη των αγροτεμαχίων στο Σχέδιο Πόλεως. Ωστόσο, αυτή η συμμετοχή δεν επαρκεί για την κάλυψη των αναγκών, σε όλα τα παραδείγματα που εξετάστηκαν και δημιουργείται έλλειμμα στο ισοζύγιο γης.

Όσον αφορά τις εισφορές σε γη και χρήμα, δεν είναι ίδιες για όλα τα οικοπέδα, αλλά υπολογίζονται σε ποσοστό του οικοπέδου, ανάλογο με το μέγεθος του. Το συνημμένο διάγραμμα της επόμενης σελίδας αναδεικνύει χαρακτηριστικά την αύξηση των εισφορών για συγκεκριμένο μέγεθος ιδιοκτησίας. Έτσι είναι φανερό ότι οι ιδιοκτησίες των 10.000 τ.μ. και άνω στη γενική εφαρμογή του Ν. 1337/83 εισφέρουν περισσότερο από το μισό του οικοπέδου. Όπως φαίνεται στο διάγραμμα οι εισφορές σε γη είναι ουσιαστικά μεγαλύτερες στην περίπτωση των επεκτάσεων με τον Ν. 1337/83. Οι πιο ευνοημένοι, από αυτή την άποψη, είναι οι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων με το Π.Δ. 20/30.8.1985. Ο Νόμος 2508/97 αύξησε λίγο τις εισφορές χωρίς όμως να μπορούν να συγκριθούν με τις άλλες περιπτώσεις της Β' Κατοικίας και των πολεοδομικών επεκτάσεων, ειδικά στις τελευταίες κατηγορίες των μεγάλων ιδιοκτησιών.

Ο Ν. 2508/97 επανέφερε την κλιμάκωση των εισφορών του Ν. 1337/83 και κατήργησε όλες τις νομοθετικές προσπάθειες μείωσης τους για τις μεγάλες ιδιοκτησίες. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι ο νόμος 2145/1993 που επέβαλε εισφορά ίση με 40% για όλα τα εδαφικά τμήματα άνω των 2.000 τ.μ. καταργώντας τις επόμενες κλίμακες. Επίσης καταργήθηκε η ευνοϊκή μεταχείριση

των πυκνοδομημένων τμημάτων όπως και των περιοχών Β κατοικίας όσον αφορά την εισφορά σε χρήμα.

Δεν πρέπει να παραληφθεί το έλλειμμα που προκύπτει στο ισοζύγιο γης, δηλαδή στην ανεπάρκεια των εισφορών σε γη στο να καλύψουν το εμβαδόν των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων που προβλέπονται από το σχέδιο. Το έλλειμμα αυτό είναι αποτέλεσμα της μικρής ιδιοκτησίας στην Ελλάδα, σε συνδυασμό με την αντίστοιχα μικρή εισφορά της. Σήμερα, ο μόνος τρόπος κάλυψης του ελλείμματος είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση που στηρίζεται στην προϋπόθεση ότι οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης έχουν την οικονομική ευχέρεια να αντιμετωπίσουν το κόστος της αποζημίωσης, που αποτελεί μια ουτοπιστική υπόθεση για τη σημερινή ελληνική πραγματικότητα. Το έλλειμμα είναι μεγαλύτερο στους οικισμούς των δύο χιλιάδων κατοίκων, των οποίων οι εισφορές λίγο αναπροσαρμόστηκαν με τον νέο οικιστικό νόμο. Το γεγονός αυτό δημιουργεί πρόσθετα προβλήματα αποζημιώσεων. Δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι οι ανάγκες σε κοινόχρηστοι γη μειώνονται λόγω του μικρού μεγέθους του οικισμού, σε όλους τους μικρούς οικισμούς της χώρας. Ακόμα και στους ορεινούς οικισμούς, η πλατεία και οι δρόμοι κατείχαν σημαντικό ρόλο στην κοινωνική και πολιτιστική ζωή. Ιδιαίτερα όμως δεν είναι δυνατόν να αναφερθεί κανείς σε μικρότερες ανάγκες των τουριστικών οικισμών και των προαστίων των πόλεων, που ο Ν. 2508/97 περιέλαβε σ' αυτή την κατηγορία. ουσιαστικά οι μικρές εισφορές σε γη και χρήμα ευνοούν τους ιδιοκτήτες γης αλλά έχουν άμεσο αντίκτυπο στην εικόνα του οικισμού που στερείται τους απαραίτητους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

Θα πρέπει να τονιστεί ότι ο υπολογισμός του απόλυτου μεγέθους των εισφορών δεν αποτελεί δείκτη για την αντιμετώπιση του ελλείμματος, διότι δεν είναι όλες οι εισφορές πολεοδομικά αξιοποιήσιμες. Ιδιαίτερα στις πυκνοδομημένες περιοχές, οι εισφορές γης είναι επιζήμιες για την ιδιοκτησία. Αυτό συμβαίνει διότι περιλαμβάνουν τμήματα κτιρίων, ή μέρος του υποχρεωτικού ακαλύπτου χώρου. Παράλληλα, αυξάνονται οι αποζημιώσεις που αφορούν και τα επικείμενα στοιχεία, δηλαδή τις περιφράξεις, εξωτερικές πόρτες, βοηθητικά κτίσματα. Σε κάθε περίπτωση θα ήταν προτιμότερο να υπολογίζονται οι πολεοδομικά αξιοποιήσιμες εισφορές γης, που συμβάλλουν άμεσα στη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων.

Ένα άλλο προβληματικό σημείο της διαδικασίας το οποίο έχει επισημανθεί πολλάκις στη διπλωματική εργασία, είναι το γεγονός ότι το εμβαδόν

της ιδιοκτησίας, με βάση το οποίο υπολογίζεται η εισφορά σε γη και χρήμα είναι αυτό που διέθετε η ιδιοκτησία στις 10.3.1982, δηλαδή πριν από δεκαέξι χρόνια από σήμερα, που είναι αμφίβολο αν θα έχει την ίδια μορφή και μπορεί να έχει καταταμθεί ή/και να έχει αλλάξει ο ιδιοκτήτης. Παρόλο που η θέσπιση αυτής της ημερομηνίας πραγματοποιήθηκε με σκοπό την πρόβλεψη των εκτεταμένων κατατμήσεων γης, δημιουργεί ιδιαίτερα προβλήματα διότι δεν είναι πάντα εύκολη η αναφορά σε μία κατάσταση από την οποία έχουν ήδη παρέλθει δεκαέξι χρόνια και επιπλέον η πράξη Εφαρμογής συντάσσεται στα κτηματολογικά διαγράμματα που περιγράφουν τις σημερινές ιδιοκτησίες. Θα ήταν ίσως προτιμότερη η αναφορά στην ημερομηνία χαρακτηρισμού της περιοχής ως οικιστικής, όχι πάντως μετά την Πράξη Εφαρμογής, όπως ορίζει η εγκύκλιος ΔΤΕ/β/οικ.31442/2972. Κι αυτό διότι η θέσπιση των όρων αρτιότητας από την Πολεοδομική Μελέτη δίνει τη δυνατότητα κατάτμησης των ιδιοκτησιών σε άρτια και οικοδομήσιμα οικοπέδα που έχοντας το ελάχιστο εμβαδόν αποδίδουν πολύ μικρές εισφορές.

Μία σημαντική έλλειψη του Ν. 1337/83 αλλά και του νέου οικιστικού νόμου θεωρείται η μη απλοποίηση της διαδικασίας της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης λόγω ρυμοτομίας, όπως π.χ. στη Μεγάλη Βρετανία. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι πολύπλοκη και χρονοβόρα ενώ απαιτεί τη συνεργασία και άλλων φορέων εκτός του Ο.Τ.Α. Αντίθετα η ακύρωση της απόφασης Νομάρχη που εγκρίνει την Πράξη Εφαρμογής, από το Συμβούλιο της Επικρατείας φαίνεται περισσότερο απλή δεδομένου ότι στο Νομό Καβάλας υπάρχουν ήδη τέσσερις ακυρωτικές αποφάσεις για αντίστοιχους οικισμούς. Επομένως, κρίνεται αναγκαία η μεγαλύτερη νομική κατοχύρωση των Πράξεων Εφαρμογής.

Η κατάργηση της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης από τα ρυμοτομούμενα τμήματα στην εναπομένουσα ιδιοκτησία, αποτρέπει την αύξηση του όγκου των κτιρίων εντός του οικοδομικού τετραγώνου. Παράλληλα, όμως, αφαιρέθηκε ένα σημαντικό εργαλείο αποφυγής των απαλλοτριώσεων. Αντί για την κατάργηση του θα ήταν προτιμότερη η νομοθετική εξασφάλιση της σωστής χρήσης του που σε συνδυασμό με ένα μικρό συντελεστή δόμησης και ένα αντίστοιχα περιορισμένο έλλειμμα μπορεί να συντελέσει στην ολοκλήρωση του Σχεδίου Πόλεως.

Πρέπει να σημειωθούν οι σημαντικές ελλείψεις στα θέματα της συμμετοχής των πολιτών στον Πολεοδομικό Σχεδιασμό. Η διαδικασία που προβλέπεται από

τον νέο οικιστικό νόμο δεν διαφέρει από αυτή του διατάγματος του '23 που αναφέρεται στη δημοσιοποίηση της Πράξης Εφαρμογής και την υποβολή ενστάσεων, απέχοντας πολύ από τον κοινωνικό διάλογο. Ωστόσο, η ενημέρωση και ο προβληματισμός των πολιτών για τους μηχανισμούς της Πράξης Εφαρμογής και η διαμόρφωση των προτάσεων με δημοκρατικές διαδικασίες μπορούν να συντελέσουν στη μεγαλύτερη αποδοχή του Σχεδίου Πόλεως εφόσον αυτό θα ενσωματώνει και τις απόψεις των κατοίκων για τη μορφή του οικισμού. Πολλές φορές οι αντιδράσεις προέρχονται από την άγνοια του μηχανισμού της Πράξης Εφαρμογής, τον οποίο οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται ως μια άδικη διαδικασία που τους αφαιρεί τμήμα της ιδιοκτησίας τους. Η ενημέρωση σχετικά με τις δυνατότητες της Πράξης Εφαρμογής και τις νέες αξίες γης, αποτέλεσε στις περιπτώσεις που εξετάστηκαν ακατάλυτο επιχείρημα και επέτρεψε την εφαρμογή της Πράξης.

Η εισφορά σε γη και χρήμα ως μέτρο συμμετοχής των ιδιοκτητών στη δημιουργία των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων είναι απόλυτα δικαιολογημένη και αποτελεί ένα μικρό αντιστάθμισμα για την ένταξη στο Σχέδιο Πόλεως και τα οφέλη που συνεπάγεται. Επιπλέον έχει κοινωνικά κριτήρια με βάση το μέγεθος της ιδιοκτησίας σε αντίθεση με το νομοθετικό διάταγμα του '23 όπου οι υπόχρεοι ιδιοκτήτες επισημαίνονται με βάση τη θέση της ιδιοκτησίας σε δρόμο ή πλατεία, ενώ για εκείνες τις ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε περιοχή που δεν δημιουργούνται νέοι δρόμοι ή άλλοι κοινόχρηστοι χώροι η ένταξη τους στο Σχέδιο Πόλεως δεν έχει καμία επιβάρυνση. Έτσι, η απάντηση στο ερώτημα ποιος από τους δύο μηχανισμούς εξασφαλίζει μεγαλύτερο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων δεν είναι τόσο απλή παρόλο που η σημερινή εμπειρία υποδεικνύει τη διαδικασία των εισφορών. Σε κάθε περίπτωση ο μελετητής πολεοδόμος θα πρέπει να έχει υπόψη του ότι ένα σχέδιο με μεγάλο ποσοστό κοινόχρηστης επιφάνειας που δεν μπορεί να εφαρμοστεί και υπόκειται σε τροποποιήσεις, είναι χειρότερο από ένα σχέδιο φτωχό σε κοινόχρηστη γη που εφαρμόζεται ολοκληρωμένα στο σύνολο του.

Συνοψίζοντας, πρέπει να τονιστεί ότι σήμερα που η αρχή της αειφορίας και της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης αποτελεί κύριο σύνθημα σε παγκόσμιο επίπεδο, η Ελλάδα καλείται να εξασφαλίσει τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα όσον αφορά το φυσικό και πολιτιστικό της περιβάλλον. Στο πλαίσιο αυτό, η ανταγωνιστικότητα των Ελληνικών πόλεων επιβάλλει την εγκατάλειψη του αποτυχημένου προτύπου ανάπτυξης της επιβάρυνσης των Οργανισμών Τοπικής

Αυτοδιοίκησης για τις δαπάνες του Σχεδίου Πόλεως και την υπερβολική προστασία των ιδιοκτητών. Η κατάσταση των πόλεων, καθορίζουσα την οικονομική ευρωστία των κρατών, σύμφωνα με το Κέντρο Ανθρώπινων Οικισμών του Ο.Η.Ε. , απαιτεί ένα νέο πλαίσιο οικιστικής πολιτικής που θα περιορίσει την κερδοσκοπία της γης, θα διασφαλίσει τον πολεοδομικό σχεδιασμό στον περιαστικό και αγροτικό χώρο και θα θέσει τις προϋποθέσεις για τη βιώσιμη ανάπτυξη των αστικών κέντρων.

Πρέπει να επισημανθεί η ελπίδα ότι ο νέος οικιστικός νόμος με τον φιλόδοξο τίτλο «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της Χώρας» θα εξασφαλίσει την εφαρμογή του Σχεδίου Πόλεως, που ως τελικό στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι καθοριστικό για τη γενικότερη εικόνα αλλά και ανάπτυξη του οικισμού.

Κεφάλαιο 7
Βιβλιογραφία

7 Βιβλιογραφία **Ελληνική Βιβλιογραφία**

1.Αδρίμης Γ. & Συνεργάτες : «Πράξη Εφαρμογής Δήμου Χρυσούπολης» Δήμος Χρυσούπολης, Καβάλα 1992

2.Αδρίμης Γ. & Συνεργάτες : «Πράξη Εφαρμογής Δήμου Ελευθερούπολης» Δήμος Ελευθερούπολης, Καβάλα 1987

3.Αραβαντινός Αθ. : «Πολεοδομικός Σχεδιασμός-Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου». Εκδόσεις Συμμετρία. Αθήνα 1997

4.Αραβαντινός Αθ. : «Υπαίθριοι Χώροι στην Πόλη. Θέματα ανάλυσης της πολεοδομικής οργάνωσης αστικών ελεύθερων χώρων και πρασίνου» Εκδόσεις Συμεών. Αθήνα 1988

5.Βέττας Στάθης : «Το έδαφος ως γήπεδο και ως οικόπεδο» Αθήνα, Ιανουάριος 1994.

6.Βρυχέα Άννη-Λοράν Κλώντ : «Συμμετοχικός Σχεδιασμός - Θεωρητικές διερευνήσεις. Ιστορία των ιδεών και των πρακτικών. Μεθοδολογικές προσεγγίσεις» Έκδοση του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος. Αθήνα 1993.

7.Γιαννακούρου Γ. : «Μορφές νομιμοποίησης των ιδιωτικών συμφερόντων στην Ελληνική Πολεοδομική Διοίκηση» Περιοδικό τόπος Εκδόσεις αστικής μη κερδοσκοπικής εταιρίας «Αστική και περιφερειακή Ανάπτυξη και Πολιτική». Αθήνα, Απρίλιος 1992.

8.Γιαννακούρου Παναγιώτης : «Αγροτική Νομοθεσία μετά διατάξεων προσφυγικής νομοθεσίας» Φωτοστοιχειοθεσία Τριανταφύλλης. Αθήνα 1985

9.Courtier περιοδικό : «Τα προβλήματα των πόλεων» Εκδόσεις Unesco Παρίσι, Μάρτιος 1991.

10.Λεσποτόπουλος Ι. : «Η ιδεολογική δομή των Πόλεων» Πανεπιστημιακές εκδόσεις Ε.Μ.Π.-Ν.Τ.Υ.Α. Press. Αθήνα 1997

11.Λιαμαντόπουλος Γ. : «Μαχόμενη Πολεοδομία για την ανάπτυξη της Πόλης» Έκδοση του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας. Αθήνα 1991.

12.Λουμάνη Ο. -Oliver P. : «Οικισμοί στην Ελλάδα» Έκδοση Αρχιτεκτονικών Θεμάτων. Αθήνα 1974.

13.Ζηνάς Π.-Ταφλανίδης Θ. : «Πράξη Εφαρμογής Δήμου Λράμας» Δήμος Λράμας, Λράμα 1997

14.Καραδήμου-Γερολύμπου Α. : «Η ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης μετά την πυρκαγιά του 1917» Εκδόσεις University Studio Press. Θεσσαλονίκη 1995.

15.Καραδήμου-Γερολύμπου Α. : «Μεταξύ Ανατολής και Λύσης-Βορειοελλαδικές πόλεις στην περίοδο των Οθωμανικών μεταρρυθμίσεων» Εκδόσεις Τροχαλία. Θεσσαλονίκη 1997.

16.Καραδήμου-Γερολύμπου Α. - Καυκούλα-Βλάχου Κ. : «Ιστορική εξέλιξη της Πολεοδομικής Νομοθεσίας και οι απόπειρες εκσυγχρονισμού της. Ο νέος οικιστικός νόμος 1337/83» Πολεοδομικός Προγραμματισμός, Εκδόσεις Παρατηρητής

17.Καρύδης Λ. : «Συγκρότηση και Εξέλιξη των Ελληνικών Πόλεων 15^{ος} - 19^{ος} αιώνας» Εκδόσεις Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου -Τμήμα Αρχιτεκτόνων. Αθήνα 1988.

18.Κουκκής Γ. : «ΙΒΑ κτίριο και αστικός χώρος» Εκδόσεις Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου -Τμήμα Αρχιτεκτόνων. Αθήνα 1989.

19.Λαγόπουλος Α. : «Λομική Πολεοδομία-Ο οικισμός ως σύστημα» Έκδοση του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας. Αθήνα 1973

20.Λαζαρίδης Λ. : «Ο χρυσός του Παγγαίου και τα κοσμήματα της Αμφιπόλεως». Λεύκωμα ΛΕΘ Αθήνα 1970.

21.Λαζαρίδης Π. : «Βιομηχανική Επανάσταση-Βιομηχανική Πόλη-Η δυναμική των αλλαγών και η κοινωνική προέλευση της σύγχρονης πολεοδομίας». Εκδόσεις Νέα Σύνορα. Αθήνα

22.Λαζαρίδης Π. : «Πόλη και κοινωνία- Ιδεολογία κοινωνιολογική θεωρία και σχεδιασμός» Εκδόσεις Νέα Σύνορα. Αθήνα

23.Λουκάκης Π. : «Ιστορία των Πόλεων-Σημειώσεις». Εκδόσεις Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης-Πολυτεχνική Σχολή. Ξάνθη 1985

24.Λουκάκης Π. : «Σημειώσεις Πολεοδομίας-Πολεοδομικός Σχεδιασμός». Εκδόσεις Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης-Πολυτεχνική Σχολή. Ξάνθη 1993

25.Λουκάκης Π. : «Σημειώσεις Πολεοδομίας-Ειδικά κεφάλαια». Εκδόσεις Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης-Πολυτεχνική Σχολή. Ξάνθη 1985

26.Μαντουβάλου Μ. -Πολύζου Ι. : «Αστικοποίηση και οργάνωση του χώρου στην προπολεμική Ελλάδα» Εκδόσεις Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου - Τμήμα Αρχιτεκτόνων. Αθήνα 1984

27. Μουσείο Βούρου-Ευταξία της πόλεως των Αθηνών : «Αρχιτεκτονική και Πολεοδομία από την αρχαιότητα έως σήμερα. Η περίπτωση της Αθήνας. Πρακτικά διεπιστημονικού συνεδρίου» Εκδόσεις Αρσενίδη. Αθήνα 1997

28.Μυρωδή Θεοδοσία : «Πράξη Εφαρμογής Πολεοδομική Μελέτης Κοινότητας Λιμεναρίων Θάσου» Νομαρχιακό Ταμείο Καβάλας. Καβάλα 1990

29.Οικονόμου Λ. : «Πολεοδομία II - Πολεοδομικός Σχεδιασμός και Πράξεις Εφαρμογής. Σημειώσεις του μαθήματος». Βόλος 1996

30.Παναγιωτάτου Ε. : «Θέματα Ανάπτυξης του Χώρου». Εκδόσεις Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου Αθήνα 1983.

31. Παναγιωτάτου Ε. : «Συμβολή σε μια Ενιαία Θεώρηση του Χώρου και σε μια άλλη Σχεδιαστική Πρακτική». Εκδόσεις Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου Αθήνα 1988.

32. Παπαγιάννης Θ. και Συνεργάτες, ΜΕ.Τ.Ε. Ο.Ε. Γ. Αδρίμης και Συνεργάτες : « Το Σχέδιο Πόλεως Καβάλας» Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Καβάλα 1981.

33. Παππάς Β. : «Το Σχέδιο Πόλεως Πατρών» Αναπτυξιακή Δημοτική Επιχείρηση Πατρών. Πάτρα 1997.

34. Πολυδωρίδης Ν. : «Εισαγωγή στον Πολεοδομικό Σχεδιασμό» Πανεπιστήμιο Πατρών Εκτυπωτικό κέντρο. Πάτρα 1997.

35. Ρόκος Δ. : «Κτηματολόγιο και αναδασμός-πολιτική γης» Τόμος Α' Εκδόσεις Ν. Μαυρομάτης & ΣΙΑ ΕΠΕ. Θεσσαλονίκη 1981.

36. Ρωμαλιάδης Α. «Ερωτήσεις - Απαντήσεις σε θέματα απαλλοτριώσεων» Εκδόσεις Electropress. Αθήνα 1991

37. Ρωμαλιάδης Α. «Ερωτήσεις - Απαντήσεις σε θέματα τροποποιήσεων-επεκτάσεων Σχεδίων Πόλεων» Εκδόσεις Electropress. Αθήνα 1991

38. Ρωμαλιάδης Α. «Εφαρμογή των Σχεδίων Πόλεων» Εκδόσεις Potamitis Press. Αθήνα 1987

39. Ρωμαλιάδης Α. - Τουλουμζή Α. - Νενεδάκη Κ. - Δεσύπρης Κ. : «Τακτοποιήσεις Οικοπέδων Πράξεις Αναλογισμού Απαλλοτριώσεις.» Έκδοση Π.Σ.Α.Τ.Δ.Μ. Αθήνα 1979

40. Sarre P.- Pryce R.- Hodgkiss A. : « Άνθρωπος και Περιβάλλον Τόμος Ι» Εκδόσεις Κουτσούμπος Π. Α.Ε. Αθήνα 1987

41. Sitte C. : «Η πολεοδομία σύμφωνα με της καλλιτεχνικές της αρχές» Εκδόσεις Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου -Τμήμα Αρχιτεκτόνων.

42. Σκουρής Β. : «Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο» Εκδόσεις Σάκκουλα Θεσσαλονίκη 1991

43. Σταθακόπουλος Π. «Νέες Πόλεις στη Γαλλία-Κτιστό Πλαίσιο» Εκδόσεις Καραγκούνη. Αθήνα 1984

44. Στεφάνου Ι. - Χατζοπούλου Α. - Νικολαΐδου Σ. : «Αστική Ανάπλαση» Έκδοση του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας. Αθήνα 1995

45. Περιοδικό Τόπος : « Επιθεώρηση αστικών και περιφερειακών μελετών» Έκδοση Αστική μη κερδοσκοπικής εταιρίας «Αστική και περιφερειακή Ανάπτυξη και πολιτική». Αθήνα Μάρτιος 1991

46. Φούντας : «Ο νέος οικιστικός νόμος 1997» Εκδοτικός οργανισμός Γ. Φούντας. Αθήνα 1997

47. Χορομίδης Γ. : «Η αναγκαστική απαλλοτρίωση» Εκδόσεις Μέλισσα Θεσσαλονίκη 1989

48.Χορομίδης Γ. : «Το δίκαιο της Ρυμοτομίας και του Πολεοδομικού Σχεδιασμού» Εκδόσεις Science Press Θεσσαλονίκη 1994

49.Χριστοφιλόπουλος Λ. : «Αστικός και Χωροταξικός Σχεδιασμός - Προγραμματισμός» Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα 1990

50.Χριστοφιλόπουλος Λ. : «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός Ν.1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 1772/88» Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα 1988

51.Χριστοφιλόπουλος Λ. : «Εφαρμογή Πολεοδομικός Σχεδίων - Τόμος Ι» Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα 1993

52.Χριστοφιλόπουλος Λ. : «Το νέο θεσμικό πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού» Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα 1988

53.Χριστοφιλόπουλος Λ. : «Πράξη Εφαρμογής Πολεοδομική μελέτης Ν. 1337/83 & 2508/97» Εκδόσεις Σάκκουλα- Δίκαιο και Οικονομία Αθήνα 1997

54.Χριστοφιλόπουλος Λ. : «Χωροταξία - Πολεοδομία» Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα 1984

55.Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας : «Ενημερωτικό δελτίο» Τεύχος 1870 της 28.8.1995 Αθήνα

56.Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας : «Ενημερωτικό δελτίο» Τεύχος 1890 της 22.1.1996 Αθήνα

57. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας : «Ενημερωτικό δελτίο» Τεύχος 1891 της 29.1.1996 Αθήνα

58.Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας : «Ενημερωτικό δελτίο-χρήσιμες σελίδες» Τεύχος 1997 της 30.3.1998 Αθήνα

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

59.Blakemore T. - Greene B. : «Law for legal executives» Ashford Colour Press, Great Britain Hampshire 1996

60.Carter H. : «The study of urban geography» Athenaeum Press Ltd. Great Britain, New Castle upon Tyne, 1989

61.City of Cincinnati : «The Cincinnati Metropolitan Master Plan and The official City Plan» Published by City Planning Commission Cincinnati. USA Cincinnati 1948

62.Delafons : «Land Use controls in the USA» MIT Press 1969.

63.Green K. : «Land Law» MacMillan, Great Britain London 1989

64.Forman F.- Baldwin N. : «Mastering British Politics» MacMillan, Great Britain London 1996

65.Havel J.-E. : « Habitat et Logement» Presses Universitaires De France Paris 1957

66.Murray S. : « The City-Problems of Planning» Pengiun Books Ltd. England Middlessex 1972.

67.Saarinen E. : «The City-Its growth, its decay, its future» M.I.T. Press, Reinhold Publishing Corporation. USA, Massachusetts 1943

68.Smith-Morris E. : «British Town Planning and Urban design-Principles & Policies» Longman publications Great Britain Essex 1997

69.Ward S. : «Planning and Urban Change» Paul Chapman Publishing Ltd. England London 1994.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

1. ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΔΗΜΟΥΔΡΑΜΑΣ
ΠΥΚΝΟΔΟΜΗΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΧΗ
2. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΔΙΑΝΟΙΞΗΣ-ΔΙΑΠΛΑΤΥΝΣΗΣ
ΟΔΩΝ ΣΤΑ ΛΙΜΕΝΑΡΙΑ ΘΑΣΟΥ ΜΕΤΑ ΤΗΝ
Π.Ε
3. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΚΑΙ ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΗΣ Π.Ε.
4. ΒΑΣΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΠΟΛΕΩΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΔΗΜΟΥ ΔΡΑΜΑΣ

ΕΠΕΜΒΑΣΗ ΣΕ ΠΥΚΝΟΛΟΜΗΜΕΝΟ ΤΜΗΜΑ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ

Εκτός από τον παραδοσιακό οικιστικό πυρήνα της πόλης της Λάμας, στη περιφέρεια της υπάρχουν συνοικίες οι οποίες υποδέχτηκαν μετά το 1945 το κύμα αστικοποίησης από τα χωριά του νομού. Η συνοικία «προάστειο» είναι μία από αυτές της γειτονιάς όπου στεγάζονται οι άνθρωποι που εγκατέλειψαν τα χωριά τους και ήρθαν στη Λάμα σε αναζήτηση εργασίας.

Το «προάστειο» είναι μία συνοικία ιδιαίτερα πυκνοδομημένη, όπως φαίνεται στο χάρτη «Λιάγραμμα προαστείου Λάμας» όπου τα κτίσματα παρουσιάζονται με πορτοκαλί χρώμα. Αποτελεί μία συνοικία αυθαιρέτων από τις πολλές που υπάρχουν στην Ελλάδα και κτίστηκε στην ανοχή του συστήματος. Χαρακτηρίζεται από πυκνή δόμηση με διώροφα έως τετραώροφα κτίρια.

Οι κοινόχρηστοι χώροι εξευρέθηκαν με μεγάλη δυσκολία και αποτελούν το 22 % του συνολικού εμβαδού. Τα πράσινα πάρκα που απεικονίζονται στο σχέδιο δημιουργήθηκαν από μετακινήσεις ιδιοκτησιών στα λίγα αδόμητα οικόπεδα. Τα οικόπεδα τακτοποιήθηκαν από εισφορές γης αλλά κυρίως από χώρους της ιδιοκτησίας του Δήμου. Εδώ θα πρέπει να επισημανθεί ότι δεν αρκεί ο υπολογισμός των εισφορών της κάθε ιδιοκτησίας αλλά ο υπολογισμός αυτών που μπορούν να χρησιμοποιηθούν. Οι περισσότερες εισφορές γης μετατρέπονται σε χρήμα διότι είναι επιζήμιες για την ιδιοκτησία.

Μια τέτοια παρέμβαση συνίσταται σε μια ιδιαίτερα δύσκολη και πολύπλοκη διαδικασία τόσο από τεχνικής άποψης, όσο και από την άποψη της ασκούμενης πολεοδομικής πολιτικής από τους Δήμους, που δεν επιθυμούν τη σύγκρουση με τους ιδιοκτήτες. Έτσι, δεν είναι εύκολο να προβούν σε κατεδαφίσεις των κτισμάτων μιας ολόκληρης γειτονιάς. Η υπάρχουσα δόμηση όμως καθιστά απαγορευτικές τις περισσότερες παρεμβάσεις. Στην περίπτωση του «προαστείου» οι περισσότεροι δρόμοι ήταν τέσσερα μέτρα ενώ οι απαλλοτριώσεις των εποικημένων ήταν σημαντικές. Υπήρχαν π.χ. περιφράξεις από οπλισμένο σκυρόδεμα, σιδερένιες πόρτες, καγκελόφραχτες κλπ τα οποία κατεδαφίσθηκαν και αποκαταστάθηκαν στη νέα θέση από το Δήμο Λάμας. Η αποκατάσταση των περιφράξεων και των βοηθητικών κτισμάτων εκτός το ότι υπήρξε ιδιαίτερα χρονοβόρα, ήταν επίσης πολυδάπανη και ο Δήμος προσπάθησε να την αποφύγει. Έτσι στη συγκεκριμένη συνοικία υλοποιήθηκε μόνο ένας δρόμος μετά από δύο χρόνια, αφού ο Δήμος κατασκεύασε όλες τις περιφράξεις στη νέα θέση. Η διαδικασία έχει σήμερα σταματήσει εξαιτίας του πολιτικού κόστους τέτοιων επεμβάσεων.



ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΠΥΚΝΟΔΟΜΗΜΕΝΗΣ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ ΠΡΟΑΣΤΕΙΟΥ ΔΡΑΜΑΣ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
"Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΠΟΛΕΩΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ"

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΠΡΟΑΣΤΕΙΟΥ ΔΡΑΜΑΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: Φωτεινή Αδρίμη

Βόλος, Ιούνιος 1998

ΤΠΟΜΝΗΜΑ:

Ρυμοτομική Γραμμή
Οικοδομική Γραμμή
Νέα όρια ιδιοκτησιών
Κτίσματα



Κλίμακα: 100 μ.

Όπως φαίνεται στον χάρτη «Διάγραμμα προαστείου Δράμας-Απόσπασμα από την Πράξη Εφαρμογής» η περιοχή είναι ιδιαίτερα πυκνοδομημένη ενώ σημαντικός αριθμός των κτισμάτων είναι σχετικά καινούργια (της τελευταίας δεκαετίας). Όλα τα οικοπέδα είναι δομημένα εκτός ίσως από 0279 που περιλαμβάνει ένα μικρό κτίσμα. Η έντονη δόμηση των κτισμάτων δεν επιτρέπει την πολεοδομική αξιοποίηση της εισφοράς σε γη που στις περισσότερες των περιπτώσεων μετατρέπεται σε χρήμα. Επίσης το μικρό μέγεθος των οικοπέδων, στην πλειονότητα τους κάτω των 200 τ.μ. σε συνδυασμό με το αντίστοιχο μικρό ποσοστό εισφορών, 10%, δεν μπορεί να αποδώσει την απαραίτητη γη για τη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων.

Η παρέμβαση που πραγματοποιείται μέσω της Πράξης Εφαρμογής συνίσταται κατά κύριο λόγο στη διαπλάτυνση των δρόμων. Η εισφορά σε γη αξιοποιείται μόνο σε τρεις ιδιοκτησίες και δημιουργείται ένα νέο οικόπεδο, χρώματος λευκού, το 11Ν. Στις άλλες περιπτώσεις η εισφορά μετατρέπεται σε χρήμα.

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΠΡΟΑΣΤΕΙΟΥ ΔΡΑΜΑΣ
ΣΤΟ ΟΠΟΙΟ ΦΑΙΝΕΤΑΙ Η ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΤΗΣ ΑΡΧΙΚΗΣ & ΤΕΛΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Αγροκτήματα - Οικόπεδα
πριν την Πράξη Εφαρμογής



Τελικά οικόπεδα
μετά την Πράξη Εφαρμογής



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
"Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΠΟΛΕΩΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ"

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΠΡΟΑΣΤΕΙΟΥ ΔΡΑΜΑΣ

Οικόπεδο	Εμβαδό	Εισφορά γης	Χρήματα	Θέση οικοπέδου	Τελικό	Μεταφορά Σ.Δ.	Τελική μέγιστη δόμηση στο οικόπεδο (σ.δ 0,8)
0279	762,03	153,61	63,26	06/ΟΤ Γ857	606,90		485,52
0280	934,48	205,34	81,37	05/ΟΤ Γ857	774,67		619,74
0281	131,74		1,32	01/ΟΤ Γ857	132,72		106,18
0282	108,75		1,09	02/ΟΤ Γ857	111,94		89,55
0283	152,29		1,52	03/ΟΤ Γ857	140,51		112,41
0284	173,15		1,73	04/ΟΤ Γ857	201,50		161,20
0285	301,29		17,19	08/ΟΤ Γ857	312,14		249,71
0288	195,00		1,94	09/ΟΤ Γ857	186,96		149,57
0287	547,50	89,25	40,74	10/ΟΤ Γ857	562,01		449,61
0165/Γ848Α	402,22		32,33	11Ν/ΟΤ Γ857	358,93		287,14

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: Φωτεινή Αδρίμη

ΥΠΟΜΝΗΜΑ:

Ρυμοτομική Γραμμή
Οικοδομική Γραμμή
Αρχικές ιδιοκτησίες
Νέα όρια ιδιοκτησιών

Βόλος, Ιούνιος 1998

Κλίμακα: 1 : 1000

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΔΙΑΝΟΙΞΗΣ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ Π.Ε. ΣΤΑ ΛΙΜΕΝΑΡΙΑ ΘΑΣΟΥ

(από το αρχείο της Θ. Μυρωδή)



Φωτογραφία 1 : Διάνοιξη οδού στο αραιοδομημένο τμήμα Λιμεναρίων-Τομέας Γ'



Φωτογραφία 2 : Η διάνοιξη τμήματος δρόμου στο πυκνοδομημένο τμήμα της ίδιας περιοχής



Φωτογραφία 3 : Γκρέμισμα του προεξέχοντος στοιχείου του κτιρίου για τη διάνοιξη της οδού



Φωτογραφία 4 : Αλλαγή της εισόδου του κτιρίου ώστε να διανοιχθεί η οδός.
Πυκνοδομημένο τμήμα Λιμεναρίων



Φωτογραφία 5 : Έργα κατασκευής της οδού στο πυκνοδομημένο τμήμα.
Μεγαλύτερη υποβίβαση του κτιρίου



Φωτογραφία 6 :Εγκαταστάσεις της γερμανικής βιομηχανίας εξόρυξης και επεξεργασίας σιδήρου. Λιμενάρια Θάσου



Φωτογραφία 7 : Μικρό Λιμάνι της βιομηχανίας για τη μεταφορά του σιδήρου.
Λιμενάρια Θάσου

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΗΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΙ ΠΙΝΑΚΑΣ Π.Ε.

ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ
ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΧΡΥΣΟΥΠΟΛΗΣ
ΣΥΝΟΙΚΙΑ
ΓΕΙΤΟΝΙΑ
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡ. Γ7Α

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Κωδικός αριθ. Κτηματογράφησης	Α/.ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ				Β/.ΣΧΕΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ – Π.Μ.										Δ/.ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ Διαθεση εισφορών γης								Ε/.ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ				ΣΤ/.ΤΕΛΙΚΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ								Ζ/.ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΕ ΧΡΗΜΑ						ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ			
	Όνομα – Επώνυμο Διεύθυνση Ιδιοκτήτη Αρ. συμβολαίου	Αρχική ιδιοκτησία	Ποσοστό συνιδιοκτησίας	Εμβαδό ιδιοκτησίας κατά ποσοστό	Απαιτούμενη θεωρ. Εισφορά σε γη και χρήμα					Ρυμοτομία λόγω δημιουργίας Κ.Χ. και κοινοτήτων			Οφειλούμενη Επιβάρυνση		Διαθεση εισφοράς γης από ιδιοκτησία στηλής 15				Αποδοση Οφειλούμενης εισφοράς γης προς ιδιοκτησία στηλής 16				Προσκύρωση συνένωση				Ο.Τ.	Αριθ. οικοπέδου	Εμβαδόν οικοπέδου	Ποσοστό συνιδιοκτησίας	Εμβαδόν κατά ποσοστό	Αποζημίωση	Μεταφορά Σ.Δ.	Από ιδιοκτησία				Προς ιδιοκτησία						
					Εισφορά σε γη	Εισφορά σε χρήμα	Μετατροπή εισφοράς χρήματος σε γη	Συνολικό εισφοράς γης	Επιβάρυνση ιδιοκτ. μετά την εισφορά γης	Κοινόχρηστο	Κοινομέτρες	Συνολικό	Επιβάρυνση ιδιοκτ. μετά ρυμοτομηση	Από ιδιοκτησία	Προς ιδιοκτησία	Προς ιδιοκτησία στηλής 15 ή νέο οικόπεδο	Κωδικός ιδιοκτ. νέου οικοπέδου	Μετατροπή Εισφοράς γης σε χρήμα	Από Ιδιοκτησία Στήλης 15	Νέο οικόπεδο	Κωδικός αλλόκλης ιδιοκτ. ή νέο οικόπεδο	Εμβαδόν	Προσκύρωση από ιδιοκτησία	Προσκύρωση προς ιδιοκτησία	Συνένωση με αλλήν ιδιοκτησία	Κωδικός τρίτου ή φορέας								Εισφορά σε χρήμα	Μετατροπή Εισφοράς γης σε χρήμα	Προς τρίτους ή φορέα (προσкуп.)	Κωδικός Τρίτου ή φορέα	Αποζημίωση	Από Τρίτους (προσкупση)	Κωδικός Τρίτου ή φορέας				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53			
	ΖΩΤΑΚΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ																																											
	ΔΗΛΩΣΗ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΚΑΡΦΟΝΟΜΙΑΣ 7470/76																																											
01	[Γ7Α-Γ7Β-Γ9-Γ10]	15663.51	100.00	15663.51	8023.11	1582.10		8023.11	7640.40	3352.89	0.00	3352.89	12310.62	4670.22													Γ7Α	01	7640.40	100.00	7640.40				1582.10			0.Τ.Α.						
	ΙΩΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ																																											
02	[Γ1-Γ2-Γ6-Γ8-Γ9-Γ7Α]	14185.43	100.00	14185.43	7136.26	1434.29		7136.26	7049.17	11353.29	0.00	11353.29	2832.20	4216.97													Γ7Β	01	2919.62	100.00	2919.62				1434.29			0.Τ.Α.				ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΟΥ		
																												Γ9	01	3002.26	100.00	3002.26												ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 01/Γ7Β ΓΙΑ
																												Γ2	01	688.96	100.00	688.96												ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ
																																6610.84	(438.33)	(438.33)									ΕΜΒΑΔΟ 438.33 τ.μ.	
																																											Ν.1337/1983&125/1993	
																												Γ10	01	378.90	100.00	378.90												

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:26 EET 127.108.70.7

08/12/2017 02:12:

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

ΒΑΣΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ

1. Ν.Α. 17-7-1923
2. Ν. 1337/83
3. Ν. 2508/1997

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923 (Αρθρα 1-8)

Σύνταξις, έγκρισις και εφαρμογή σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών και γενικοί όροι αναπτύξεως αυτών

Άρθρον 1

1. Πάσα πόλις και κώμη του Κράτους δέον να διαρρυθμίζεται και ν' αναπτύσσεται βάσει ωρισμένου εγκεκριμένου κατά τας διατάξεις του παρόντος Δ/τος σχεδίου, εξασφαλίζοντας την θεραπείαν των προβλεπομένων αυτής αναγκών κατά τους υπό της υγιεινής, της ασφαλείας, της οικονομίας και της αισθητικής επιβαλλομένους όρους.

2. Της εγκρίσεως του σχεδίου συστάσεως νέας πόλεως, κώμης ή συνοικισμού οιοδήποτε δέον να προηγείται εξακρίβωσις και αναγνώρισις της ανάγκης της τοιαύτης συστάσεως, ήτις εκτελείται κατά τα δια Β.Δ/τος κανονισθησόμενα.

3. Δια Β.Δ/των, εκδιδομένων προτάσει του επί της Συγκοινωνίας υπουργού κανονίζονται: α) Οι γενικοί όροι υγιεινής, συγκοινωνίας, ασφαλείας, οικονομίας και αισθητικής, προς ους δέον να συμμορφούνται παν νέον σχέδιον πόλεως, κώμης κλπ και πάσα αναθεώρησις, τροποποιήσις και επέκτασις παλαιού τοιούτου σχεδίου. β) Τα προς θεραπείαν των αναγκών των πόλεων, κωμών κλπ εκτελεστέα γενικής φύσεως έργα υδρεύσεως, εξυγιάνσεως, συγκοινωνίας, εξωραϊσμού, αναψυχής κλπ., οι όροι και ο τρόπος μελέτης, εκτελέσεως, συντηρήσεως και χρήσεως των έργων τούτων. γ) Αι δια την κατασκευήν και συντήρησιν των ανωτέρω έργων υποχρεώσεις των δήμων, κοινοτήτων και ιδιοκτητών. ους (ιδιοκτήτας) εν πάση περιπτώσει βαρύνει μέρος τουλάχιστον των δαπανών διαμορφώσεως, κατασκευής και συντηρήσεως των προ των οικοπέδων των οδών, πλατειών και λοιπών κοινοχρήστων χώρων, και ο τρόπος επιβολής των υποχρεώσεων τούτων. Πάντως η κατασκευή (διαμόρφωσις, ισοπέδωσις, οδοστρωσία κλπ), επισκευή, συντήρησις, δενδροφύτευσις και πλύσις των περί ων αι παρ. 2 και 3 του άρθρου 21 χώρων, είτε εφηρμόσθησαν επ' αυτών αι περιοριστικά διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου τούτου είτε ου, εκτελείται αποκλειστικώς δαπάνη και φροντίδα των ιδιοκτητών των υπό των εν λόγω χώρων κατά την κρίσιν της αρμοδίας τεχνικής υπηρεσίας εξυπηρετουμένων ιδιοκτησιών, του οδοστρώματος αυτών και της επιστρώσεως των πεζοδρομίων κατασκευαζομένων κατά μόνιμον τρόπον. δ) Παν έτερον γενικής φύσεως ζήτημα συναφές τη εξυπηρετήσει των αναγκών της πόλεως.

4. Υπόχρεοι δια την εκπόνησιν των κατά τα ανωτέρω σχεδίων και την εκτέλεσιν των τη μελέτη και εφαρμογή αυτών συναφών προπαρασκευαστικών τεχνικών εργασιών εισίν οι οικείοι δήμοι και κοινότητες, δυναμένων και των ιδιοκτητών να επιβαρύνωνται αμέσως δια μέρους των σχετικών δαπανών. Τας ερ-

γασίας ταύτας δύναται να εκτελή, εν μέρει ή εν όλω, εις βάρος και δια λο-
ριασμόν των υποχρέων και το Δημόσιον κατόπιν σχετικής αποφάσεως του
της Συγκοινωνίας υπουργού, λαμβανομένης μετά γνώμην του συμβουλίου
δημοσίων έργων. Δια Β.Δ/των θα κανονισθή το είδος και ο τρόπος εκπληρώ-
σων ανωτέρω υποχρεώσεων και το ποσοστόν της επιβαρύνσεως των ιδιοκτη-
δι' εκάστην περίπτωσιν.

5. Αι ανωτέρω κατά τας παρ. 3 και 4 υποχρεώσεις δύναται, εν μέρει ή
ολω, να περιορίζονται και εις απλήν χρηματικήν εισφοράν των εν ταις πα-
γράφοις ταύταις αναφερομένων προσώπων, καταβαλλομένην δι' εκάστην πε-
ρίπτωσιν προ ή μετά την εκτέλεσιν των σχετικών έργων εφ' άπαξ ή κατά δός
κατά τα δια Β.Δ/των ειδικώτερον κανονισθησόμενα.

Άρθρον 2

1. Τα κατά το προηγούμενον άρθρον σχέδια καθορίζουσιν αναλόγως
προβλεπομένων αναγκών, πλην των άλλων: α) Τας οδούς και πλατείας, τ
κοινοχρήστους κήπους, πρασιάς και άλση και εν γένει τους προς κοινωφελ
σκοπούς αναγκαιούντας κοινοχρήστους χώρους. β) Τα προς ανέγερσιν δη-
μοσίων, δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων και τα προς εκτέλεσιν οινωδήπ
ετέρων κοινής ωφελείας έργων αναγκαιούντα οικόπεδα και γ) Τους οικοδομ
μους χώρους και εν γένει την χρησιμοποίησιν εκάστης θέσεως προς ωρισμέ
κοινωνικόν σκοπόν.

Δια Β.Δ/τος, εκδιδόμενου προτάσει του επί της Συγκοινωνίας υπουργ
μετά γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων, δύναται να ορίζονται
λεπτομερώς εν εκάστη περιπτώσει οι ανωτέρω (εδ. α') κοινωφελείς σκοποί κα
κοινής ωφελείας έργα (εδ. β').

Εν τοις αυτοίς ως άνω σχεδίοις δύναται να χαρακτηρίζονται και οι
χαιολογικοί χώροι κατά τας σχετικές υποδείξεις της αρμοδίας υπηρεσίας.

2. Τα κατά την προηγουμένην παράγραφον σχέδια, δέον να συντάσσω
επί τη βάσει της μεγίστης δυνατής προβλεπομένης επεκτάσεως των πόλε
κωμών κλπ., να καθορίζονται δ' εν αυτοίς, αναλόγως των υπάρχουσών αναγ
της πόλεως κλπ., ην αφορώσι, τα όρια των αμέσως εφαρμοστέων τμημάτων
σχεδίου. Ο καθορισμός των κατά τα ανωτέρω στοιχείων, εκτός των ορίων
των, δύναται να περιορίζηται εις γενικότητας, αφιεμένου του λεπτομερεί
αυτών προσδιορισμού, κατά την επέκτασιν των εν λόγω ορίων όστις εν τη
πτώσει ταύτη εγκρίνεται ομού μετά της επεκτάσεως ταύτης, συνωδά ταις
τάξεσι της παρ. 2 του άρθρου 5, κατόπιν συμφώνου γνωμοδοτήσεως του
βουλίου των δημοσίων έργων.

3. Τα ανωτέρω σχέδια συντάσσονται βάσει τοπογραφικού και χωρο
θμικού χάρτου, εμφανίνοντος υπό κλίμακα την μορφήν του εδάφους και τας
την σύνταξιν του σχεδίου επ' αυτού υφισταμένης οδούς, ρεύματα, οικοδομά

κοιπά αντικείμενα, και συνοδεύοντα υπό των αναγκαιούντων επεξηγηματικών πινάκων και υπομνημάτων.

4. Δια Β.Δ/των κανονίζεται ο τρόπος συντάξεως και ελέγχου των κατά τα ανωτέρω τοπογραφικών κλπ. χαρτών και σχεδίων.

Άρθρον 3

1. Παν σχέδιον πόλεως, κώμης κλπ. προ της εγκρίσεώς του, εκτίθεται μετά του σχετικού αυτώ τοπογραφικού χάρτου εν τω δημαρχείω ή τω κοινωτικώ καταστήματι επί δέκα πέντε ημέρας, ειδοποιουμένου του κοινού περί τούτου υπό του δημάρχου ή προέδρου της κοινότητος δια γενικής προσκλήσεως τοιχοκολλουμένης εις τα δημοσιώτερα μέρη της πόλεως. Οι ενδιαφερόμενοι δύνανται εντός της προθεσμίας ταύτης να λάβωσι γνώσιν των ανωτέρω στοιχείων και να υποβάλωσιν εγγράφως εις τον δήμον ή την κοινότητα τας κατά τούτων τοιχόν ενστάσεις των, ας ο δήμος ή η κοινότης υποχρεούται να διαβιβάση ομού μετά της κατά την επομένην παράγραφον γνωμοδοτήσεως εις το υπουργείον της Συγκοινωνίας.

2. Τα κατά τα ανωτέρω σχέδια πόλεων, κωμών κλπ μετά των επεξηγηματικών αυτών πινάκων και υπομνημάτων εγκρίνονται δια Β.Δ/τος, εκδιδομένου προτάσει του επί της Συγκοινωνίας υπουργού, κατόπιν προηγουμένης γνωμοδοτήσεως του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του συμβουλίου των δημοσίων έργων. Η γνωμοδότησις του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου είναι μόνον συμβουλευτική, του υπουργού δυναμένου εν πάσει περιπτώσει, μετά σύμφωνον γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων, να απορρίπτει ή και να τροποποιή τα υπό των δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων προτεινόμενα σχέδια.

Με το π.δ. 3/4.6.1930 η αρμοδιότης του Συμβουλίου των Δημ. Εργων, καθ' ότι αφορά την έγκρισιν ή τροποποίησιν των σχεδίων ρυμοτομίας πόλεων ή κωμών, πληθυσμού κατωτέρου των 8.000 κατοίκων, μετεβιβάσθη εις τους Γενικούς Διοικητάς.

Με το π.δ. 2/3.8.1933 η εκ της ως άνω παρ. 2 δικαιοδοσία του Υπουργού Συγκοινωνιών, μετεβιβάσθη εις τον Δ/ντήν των Δημ. Εργων, μόνον όσον αφορά την θεώρησιν των εγκεκριμένων διαγραμμάτων εγκρίσεως ή τροποποίησης των σχεδίων ρυμοτομίας των πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους, ως επίσης και την εκ του άρθρου 5 παρ. 1 του από 17.7.1923 Ν.Δ/τος δικαιοδοσίαν του αυτού Υπουργού.

3. Οσάκις το υπουργείον ζητεί την γνωμοδότησιν του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου επί της εγκρίσεως σχεδίου, δέον αύτη να εκδίδηται και κοινοποιήται εις το υπουργείον εντός προθεσμίας ορισθησομένης δι' εκάστην πόλιν κλπ. δια Β.Δ/των αναλόγως των μέσων συγκοινωνίας. Εντός της αυτής προθεσμίας δέον να εκπληρώνονται και αι κατά την ανωτέρω παρ. 1 διατυπώσεις. Παρερχομένης της ανωτέρω προθεσμίας απράκτου, ο υπουργός δύναται, μετά

σύμφωνον γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων, να προβαίνει εις την κρίσιν του σχεδίου, και άνευ της γνωμοδοτήσεως του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή της εκπληρώσεως των ειρημένων διατυπώσεων.

Οι παραπάνω προθεσμίες ορίσθηκαν με το Β.Δ. 8/12 Σεπτ. 1923 ΔΕΚΔΝ Α1 σελ. 598.

Άρθρον 4

1. Εφ' όσον εν τω εγκεκριμένω σχεδίω δεν προβλέπεται υψομετρική θέ των οδών, πλατειών κλπ. κοινοχρήστων χώρων, ως και των επί της επιφανείας του εδάφους βάσεων των εν γένει οικοδομών, περιτοιχισμάτων, ιδιωτικών περσιών και κήπων, καθορίζεται αύτη δι' αποφάσεως του επί της Συγκοινωνιών υπουργού, λαμβανομένης μετά σύμφωνον γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων. Κατά τον αυτόν τρόπον τροποποιούνται τα ανωτέρω υψομετρικά σχέδια και μετά τον αρχικόν καθορισμόν των.

2. Η εφαρμογή των εγκεκριμένων σχεδίων επιτρέπεται μόνον μετά κατά τα ανωτέρω υψομετρικόν καθορισμόν.

3. Δεν επιτρέπεται η ανέγερσις οικοδομών και η εν γένει εκτέλεσις οιαδήποτε εργασιών δομήσεως επί οικοπέδων κειμένων εις οδούς και πλατείας διαμορφωθείσας τεχνικώς βάσει του κατά τα ανωτέρω υψομετρικού καθορισμού, τουλάχιστον επί τμήματος αυτών κειμένου προ των εφ' ων αι ανεγερθησόμεναι οικοδομαί οικοπέδων, κατά τα δια Β.Δ/τος κανονισθησόμενα. Εν ανάγκη εις τας τοιαύτην διαμόρφωσιν οφείλουσι να προβαίνωσιν εις βάρος και δια λογαριασμόν των υποχρέων αυτοί οι οικοδομούντες. Η παράγραφος αύτη έχει και αναδρομικήν ισχύν ως προς τας ήδη ανεγερθείσας οικοδομάς, οι ιδιοκτήται των οποίων καλούμενοι δέον να συμμορφωθώσι προς τας ανωτέρω διατάξεις.

Άρθρον 5

1. Τα κατά τα ανωτέρω σχέδια πόλεων, κωμών κλπ μετά την έγκρισίν των εφαρμόζονται βάσει του τοπογραφικού χάρτου, εφ' ου συνετάγησαν, κατά λεπτομερέστερον δια Β.Δ/τος κανονισθησόμενα. Εφ' όσον το εγκεκριμένον σχέδιον είναι συντεταγμένον υπό μικρά κλίμακα, δύναται δια την εφαρμογήν υποτυπωθή υπό μείζονα τοιαύτην, καθοριζομένων άμα τη αποτυπώσει ταύτης ο φέστερον των λεπτομερειών βάσει του εγκεκριμένου σχεδίου. Αι τοιαύται αποτυπώσεις θεωρούνται ως ακριβή αντίγραφα του εγκεκριμένου σχεδίου και ισχύουσι κυρούμεναι δι' αποφάσεως του "Διευθυντού Δημ. Εργων" λαμβανομένη μετά γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων. Εν περιπτώσει διαφορών μεταξύ του αρχικώς εγκεκριμένου σχεδίου και των ανωτέρω αντιγράφων, οφειλόμενων εις την διαφοράν της κλίμακος, επικρατέστερα θεωρούνται τα αντίγραφα ως προς τα οποία θεωρούνται ισχύουσαι αι διατάξεις του παρόντος Διατάγματος.

Η φράση μέσα σε "" τέθηκε με το π.δ. της 2/3.8.33.

2. Τα περί των η προηγουμένη παράγραφος εγκεκριμένα σχέδια θεωρούνται εφαρμόσιμα μόνον ως προς τα κατά το άρθρο 2 παρ. 2 εν αυτοίς καθοριζόμενα αμέσως εφαρμοστέα τμήματα. Η εφαρμογή αυτών πέραν των εν λόγω τμημάτων επιτρέπεται τμηματικώς, εφ' όσον αι πραγματικάί ανάγκαι της πόλεως δικαιολογούσι τούτο και μόνον μετά προηγουμένην έγκρισιν δια Β.Τ/τος, εκδιδόμενου προτάσει του επί της Συγκοινωνίας υπουργού μετά σχετικήν γνωμοδότησιν του συμβουλίου των δημοσίων έργων.

Άρθρον 6

1. Εν περιπτώσει αμφιβολιών ως προς την εφαρμογήν του εγκεκριμένου σχεδίου, οφειλομένων εις ατελή αυτού εφαρμογήν ή εις ελλείψεις του σχετικού τοπογραφικού χάρτου, εφ' ου τούτο συνετάγη, και οιανδήποτε διαφορών παρατηρουμένων ως εκ τούτου μεταξύ του σχεδίου και της επί του εδάφους πραγματικής καταστάσεως, ο υπουργός της Συγκοινωνίας δύναται δι' ητιολογημένης αποφάσεώς του, λαμβανομένης μετά σύμφωνον γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων, να αναστέλλη προσωρινώς και μέχρις άρσεως των ειρημένων ανωμαλιών εν όλω ή εν μέρει την εφαρμογήν των σχεδίων και την βάσει τούτου ανέγερσιν οικοδομών, προς δε και να καθορίξη εν επειγούση ανάγκη, και εφ' όσον πρόκειται περί προσαρμογής του σχεδίου προς την πραγματικήν κατάστασιν την διαμορφωθείσαν συνεπεία ατελούς τούτου εφαρμογής επί περιωρισμένης εκτάσεως, το εις τα πράγματα εφαρμοστέον σχέδιον, αναλόγως των δεδομένων του εγκεκριμένου σχεδίου και του βαθμού και της φάσεως των ανωμαλιών. Εφ' όσον ο χρόνος της προσωρινής αναστολής της εφαρμογής του σχεδίου δεν υπερβαίνει τους έξι μήνας, ουδέν εκ της στέρησεως της ακωλύτου χρήσεως ακινήτου δύναται να δημιουργηθή υπέρ οιοιδήποτε κατά του Δημοσίου και του δήμου ή της κοινότητος δικαίωμα αποζημιώσεως, εάν δε η αναστολή εξακολουθή και μετά την προθεσμίαν ταύτην, υπόχρεως προς αποζημιώσιν των τυχόν εξ αυτής ζημιουμένων είναι ο οικείος δήμος ή κοινότης. Κατά τα λοιπά η ανωτέρω απόφασις του υπουργού ουδέν δημιουργεί υπέρ οιοιδήποτε δικαίωμα αποζημιώσεως πέραν των υπό του παρόντος Δ/τος προβλεπομένων τοιούτων δια τα κατά το εις τα πράγματα εφαρμοσθέν σχέδιον απαλλοτριούμενα ακίνητα (βλ. και π.δ. 18/27 Οκτωβρίου 1925 περί τρόπου διορθώσεως ασυμφωνιών κλπ).

Άρθρον 7

1. Προκειμένου περί εγκρίσεως σχεδίων προς ίδρυσιν εξοχικών ή και αστικών περί τας πόλεις και κώμας συνοικισμών επί μεγάλων κτημάτων, ην οπωσδήποτε επισπεύδουσιν οι ιδιοκτήται αυτών ή οι αναλαμβάνοντες την εκμετάλλευσίν των, επιτρέπεται ίνα η τοιαύτη έγκρισις παρέχεται υπό όρους, επιβαλλομένων:

α) Εις τους ιδιοκτήτας των κτημάτων τούτων οιανδήποτε υποχρεώσεων ως προς την ανέγερσιν οικοδομών, την παραχώρησιν δωρεάν γηπέδων καταλαμβανομένων υπό κοινοχρήστων χώρων ή προοριζομένων δια κοινωφελείς σκοπούς,

και την εκτέλεσιν και συντήρησιν εξωραϊστικών, εξυγιαντικών, συγκοινωνιακών και ετέρων οίωνδήποτε εξυπηρετικών των αναγκών του συνοικισμού έργων και β) Εις τα εντός του εν λόγω σχεδίου περιλαμβανόμενα ακίνητα, οίωνδήποτε πέραν των υπό του παρόντος Δ/τος προβλεπομένων προορισμών.

Δια την τήρησιν των ανωτέρω όρων δέον να παρέχεται εις το Δημόσιον ή τον οικείον δήμον ή κοινότητα ανάλογος εγγύησις. Δια Β.Δ/τος δύνανται να κανονισθώσι λεπτομερέστερον αι περιπτώσεις, καθ' ας δέον να εφαρμόζεται η υπό τους ανωτέρω όρους έγκρισις σχεδίων, ως προς την οποίαν ισχύουσι κατά τα λοιπά αι ανωτέρω γενικαί διατάξεις.

2. Περί των ανωτέρω όρων, περιορισμών και εγγυήσεων συνομολογείται σύμβασις μεταξύ των ενδιαφερομένων και του δήμου ή του Δημοσίου, εκπροσωπούμενου εν τη περιπτώσει ταύτη υπό του επί της Συγκοινωνίας υπουργού, και ισχύει από της κυρώσεώς της δια Β.Δ/τος, εκδιδομένου μετά γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων.

3. Η παράβασις των όρων της κατά τα ανωτέρω συμβάσεως συνεπάγεται, πλην των άλλων, και την εφαρμογήν των υπό του παρόντος Δ/τος προβλεπομένων εις περίπτωσιν παραβάσεως των διατάξεων αυτού διοικητικών και ποινικών μέτρων.

4. Το παρόν άρθρον έχει και αναδρομικήν ισχύν επί των εγκριθέντων ήδη τη φροντίδι των ενδιαφερομένων σχεδίων συνοικισμών, της τοιαύτης εγκρίσεως δυναμένης ν' ανακληθῇ εφ' άπαξ και να γίνη εκ νέου κατ' εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος άρθρου. Η τοιαύτη ανάκλησις και εκ νέου έγκρισις ουδέν δημιουργεί υπέρ οιοιδήποτε δικαίωμα αποζημιώσεως παρά του Δημοσίου και των Δήμων και κοινοτήτων.

Άρθρον 8

1. Προκειμένης της ενάρξεως των σχετικών εργασιών δια την εκπόνησιν νέου σχεδίου πόλεως ή κώμης κλπ. επιτρέπεται ίνα δια Β.Δ/τος, εκδιδομένου μετά γνώμην του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του συμβουλίου των δημοσίων έργων, επιβάλληται εν όλω ή εν μέρει, και μέχρις ενός το πολύ έτους, η πλήρης απαγόρευσις των εργασιών δομήσεως εφ' άπάσης της πόλεως ή κώμης κλπ. μετά της περιοχής της, ή και επί τμημάτων αυτής μόνον, ή και η εκτέλεσις τοιούτων εργασιών υπό όρους και περιορισμούς κανονιζομένους δια του αυτού Δ/τος. Η ανωτέρω ετησία προθεσμία δύναται να παραταθῇ κατά τον αυτόν τρόπον και επί δύο έτη, εάν εν τω μεταξύ εξακριβωθῇ ότι αι προς εκπόνησιν του νέου σχεδίου εργασίαι προώδευσαν σημαντικώς. Οι ανωτέρω περιορισμοί και απαγορεύσεις ουδέν δύνανται να δημιουργήσωσιν υπέρ οιοιδήποτε δικαίωμα αποζημιώσεως παρά του Δημοσίου και των δήμων ή κοινοτήτων.

"2. Δια τους αυτούς ως εις την προηγουμένην παράγραφον λόγους δύναται, δι' αποφάσεως του Υπουργού Δημοσίων Έργων εκδιδομένης άνευ των εν τη

αυτή παραγράφω διατυπώσεων και δημοσιευομένης δια της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως, να επιβάλλεται αναστολή των οικοδομικών εργασιών δια τρίμηνον το πολύ χρονικόν διάστημα, του χρόνου τούτου συνυπολογιζομένου εντός του κατά την προηγούμενην παράγραφον συνολικού χρόνου των τριών ετών".

Η μέσα "" παρ. 2 προστέθηκε με το άρθρο 1 ν. 551/2/8.3.77 (ΦΕΚ 68Α').

Άρθρον 9

Περιορισμοί επί των ακινήτων δια λόγους υγιεινής, ασφαλείας, αισθητικής και κανονικής των πόλεων, κωμών κλπ. αναπτύξεως και όροι εκτελέσεως εργασιών δομήσεως.

1. Επιτρέπεται δια λόγους υγιεινής, ασφαλείας, γενικής της πόλεως οικονομίας και αισθητικής η επιβολή οιωνδήποτε όρων κατά τας εν γένει εργασίας δομήσεως και περιορισμών επί των οικοπέδων και των επ' αυτών ανεγειρομένων και επισκευαζομένων οικοδομών είτε εν ταις πόλεσι, κώμαις κλπ. είτε εκτός τούτων.

2. "Οι κατά τα ανωτέρω όροι και περιορισμοί καθορίζονται δια Β.Δ/των εκδιδομένων μετά γνώμην του συμβουλίου των Δημοσίων Εργων και κανονιζόντων δι' έκαστον τμήμα ή δι' έκαστον οικοδομικόν τετράγωνον της πόλεως, κώμης κλπ. ή και δι' ωρισμένην περιοχὴν εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου κειμένην, εκτάσεως ουχί μικροτέρας των 6.000 μέτρων τετραγωνικών 1) τα ελάχιστα επιτρεπόμενα όρια της επιφανείας και των διαστάσεων των εντός του εγκεκριμένου σχεδίου περιλαμβανομένων οικοπέδων, 2) το μέγιστον και το ελάχιστον επιτρεπόμενον ύψος των οικοδομών, 3) τον αριθμόν των ορόφων και τας ελαχίστας τούτων διαστάσεις αναλόγως του σκοπού δι' ον προορίζονται, 4) το μέγιστον της υπό οικοδομὴν δυναμένης να καλυφθῇ επιφανείας εκάστου οικοπέδου, 5) τον συντελεστήν δομήσεως, 6) την θέσιν των οικοδομὴν και των συναφῶς ταύταις εγκαταστάσεων υδρεύσεως, φωτισμού, αποχετεύσεως ακαθάρτων υγρῶν κλπ εν σχέσει προς το εγκεκριμένον σχέδιον ρυμοτομίας προς το οικόπεδον εφ' ου κείνται αὐται και προς ἀλλήλας, 7) τας εν γένει δουλείας φωτισμού και αερισμοῦ των κτιρίων και των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων, 8) τους εντός των ιδιοκτησιῶν κοινούς ελευθέρους χώρους και τας δουλείας χρήσεως αὐτῶν, 9) τα ελάχιστα όρια του μεγέθους των οικοπέδων τας περιπτώσεις καθ' ας επιβάλλεται η πραγμάτωσις τουλάχιστον των ορίων τούτων και τους όρους και τον τρόπον εξασφαλίσεως της πραγματώσεως ταύτης, 10) τας επιβαλλομένας εις εκάστην οικοδομὴν αναλόγως του προορισμοῦ της εγκαταστάσεις υδρεύσεως, αποχετεύσεως των ακαθάρτων υγρῶν, θερμάνσεως αερισμοῦ κλπ., 11) τους εις εκάστην περίπτωσιν τηρητέους δια λόγους ασφαλείας υγιεινής, και αισθητικής όρους ως προς την εσωτερικὴν και εξωτερικὴν υπέρ και υπό το ἔδαφος εν γένει διάταξιν και την θεμελίωσιν των οικοδομὴν, τας διαστάσεις των, τας εν αὐταῖς μηχανικὰς ή ἄλλης φύσεως εγκαταστάσεις και τας πάσης φύ-

σεως παγίας ή κινητάς επί των προς τους κοινοχρήστους εν γένει χώρους επιφανειών αυτών προσθήκας (οίον προστεγάσματα, σκιάδας, βιτρίνας κλπ), τον τρόπον και το είδος δομήσεως και τας ποιότητας, ποσότητας και τρόπον επεξεργασίας, συνθέσεως και χρησιμοποιήσεως των υλικών δομήσεως, 12) τον τρόπον κατασκευής και συντηρήσεως των ιδιωτικών πρασιών και κήπων και των περιτοιχισμάτων αυτών και 13) εν γένει τους όρους και περιορισμούς υπ' ους να εκτελήται οιασδήποτε φύσεως εργασία δομήσεως".

Η μέσα "" παρ. 2 τίθεται όπως αντικατεστάθηκε με το άρθρο 1 Α.Ν. 625/1968.

"3. Επιτρέπεται επίσης δια τους εν τη παρ. 2 του παρόντος άρθρου λόγους, όπως δια Β.Δ/των ομοίως ως εν τη προηγούμενη παρ. 2 εκδιδόμενων, επιβάλλεται επί συγκεκριμένων οδών ή πλατειών ή τμημάτων των πόλεων η κατασκευή των οικοδομών μετά στοών, είτε κατά μήκος των πεζοδρομίων, είτε και δια μέσου των οικοδομικών τετραγώνων. Δια των αυτών Δ/των καθορίζονται το πλάτος των στοών και εν γένει ο τρόπος κατασκευής των ως και οι απαραίτητοι δια την ακώλυτον χρήσιν των περιορισμοί και απαγορεύσεις, δυνάμενοι να επεκτείνωνται και εις τον υπό τας στοάς υπόγειον χώρον.

Εις περίπτωσιν κατασκευής στοάς κατ' εφαρμογήν των ανωτέρω Δ/των εις τινά οδόν ή πλατείαν ή εις εσωτερικόν οικοδομικού τινός τετραγώνου, δεν συγχωρείται τροποποιήσις αυτών επί τω σκοπώ καταργήσεως των στοών επί της οδού ή πλατείας ή του εσωτερικού του οικοδομικού τετραγώνου εις ο κατεσκευάσθη η στοά, ει μη μόνον κατ' εξαίρεσιν μετά γνώμην του Συμβουλίου Οικισμού και κατόπιν ειδικώς ητιολογημένης κρίσεως αυτού, ότι η τοιαύτη τροποποιήσις δεν παραβλάπτει την ομαλήν κυκλοφορίαν, ως ανταπύσσεται αύτη εκ των ήδη υπάρχουσών στοών, ούτε ζημιοί την εν γένει οικονομίαν και αισθητικήν του τμήματος της πόλεως εις ο ενεργείται αύτη".

Η μέσα σε "" παρ. 3 προστέθηκε με την παρ. 1 άρθρου 2 του Ν.Δ. 3879/58.

((4. Επιτρέπεται επίσης δια λόγους πολεοδομικούς, κυκλοφοριακούς, αισθητικούς, κοινωνικούς και οικονομικούς, όπως δια Π. Διαταγμάτων, εκδιδόμενων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Εργων μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Εργων, επιβάλλεται, επί οικισμών εχόντων εγκεκριμένον ρυμοτομικόν σχέδιον ή μη ή επί τμημάτων αυτών ή επί συγκεκριμένων οδών και πλατειών ή επί κτιρίων ειδικής χρήσεως εις το σύνολον ή κατά τμήματα ή επί οικοδομών ανεγειρομένων εκτός ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός νομίμως υφισταμένων οικισμών, η κατασκευή των οικοδομών μετά των απαραίτητων χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων. Δια των αυτών Διαταγμάτων καθορίζονται η ελαχίστη επιφάνεια του χώρου σταθμεύσεως αυτοκινήτων, αναλόγως της χρήσεως, της θέσεως και των εν γένει πολεοδομικών συνθηκών της οικοδομής ην ο χώρος ούτος εξυπηρετεί τα εξαιρούμενα της επιβολής κατασκευής χώρου σταθμεύσεως αυτοκινήτων οικόπεδα,

λόγω χρήσεως, εμβαδού και διαστάσεων και ρυθμίζεται πάσα λεπτομέρεια δια την εφαρμογήν του παρόντος.

5. Εις περιοχάς του συνεχούς συστήματος δομήσεως και εφ' όσον κατασκευάζεται εις το ισόγειον είσοδος χώρου σταθμεύσεως αυτοκινήτων επιτρέπεται, ανεξαρτήτως ποσοστού καλύψεως προώθησις της εισόδου ταύτης μέχρι βάθους 10 μέτρων από των γραμμών δομήσεως, τηρουμένης εν πάση περιπτώσει αποστάσεως 1,00 μέτρου μεταξύ της οπισθίας όψεως του κτιρίου και του έναντι αυτής ορίου του οικοπέδου, έστω και εάν δια της προωθήσεως ταύτης καταλαμβάνεται μέρος του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου, η επί πλέον όμως κάλυψις αύτη περιλαμβάνεται εις τον συντελεστήν δομήσεως. Εις τας ας περιοχάς του συνεχούς συστήματος δομήσεως όταν εις το ισόγειον κατασκευάζονται καταστήματα, ο ύπερθεν της εισόδου του χώρου σταθμεύσεως, αυτοκινήτων χώρος του ισογείου, δύναται να χρησιμοποιηθή δι' οιονδήποτε σκοπόν, εφ' όσον έχει ελεύθερον ύψος, τουλάχιστον το υπό του Γ.Ο.Κ., προβλεπόμενον τοιούτον και δεν περιλαμβάνεται εις τον συντελεστήν δομήσεως.

6. Υπόγειοι χώροι προς στάθμευσιν αυτοκινήτων δύναται, κατόπιν εγκρίσεως του Υπουργού Δημοσίων Εργων μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Εργων, να επεκτείνωνται και υπό το τυχόν ισχύον προκήπιον, ανεξαρτήτως οικοδομικού συστήματος, υπό την προϋπόθεσιν ότι οι χώροι ούτοι θα απέχουν τουλάχιστον τέσσερα (4) μέτρα από της ρυμοτομικής γραμμής και η ανωτάτη στάθμη επικαλύψεως αυτών θα ευρίσκεται τρία (3) μέτρα κάτωθεν της στάθμης του πεζοδρομίου και τούτο μόνον προκειμένου περί κτιρίων απαιτούντων, ως εκ της φύσεως αυτών, την ύπαρξιν αναλόγων χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων)).

Οι μέσα σε (()) παρ. 4, 5 και 6 προστέθηκαν με το υπ' αριθμ. 551/2/8.3.1977 (ΦΕΚ 68Α') νόμο, η δε πρώην παρ. 4 αριθμήθηκε ως 7 όπως με τον ίδιο νόμο ορίσθηκε πλην όμως κατηργήθηκαν στη συνέχεια με την παρ. 6 άρθρου 9 Ν. 960/79 και αριθμήθηκε η επόμενη παρ. 7 ως 4.

7. Οι εκτελούντες οιασδήποτε εργασίας δομήσεως υποχρεούνται εις την τήρησιν των απαιτούμενων όρων υγιεινής ασφαλείας, συγκοινωνίας και τάξεως ως προς τε τους εις τα εργασίας ταύτας ασχολουμένους εργάτας, τους γείτονας και εν γένει το δια των κοινοχρήστων χώρων κυκλοφορούν κοινόν. Οι όροι ούτοι, εφ' όσον δεν προβλέπονται υπό ετέρων ειδικών διατάξεων, κανονίζονται δια Β.Δ/των, εκδιδομένων προτάσει του επί της Συγκοινωνίας υπουργού.

Η ως άνω παρ. 7 πρώην 3, αριθμήθηκε ως έχει με το ν. 551/2/8.3.77 (ΦΕΚ 68Α').

Άρθρον 10

1. Εκ των κατά το προηγούμενον άρθρον περιορισμών κλπ οι αναφερόμενοι εις την υγιεινήν και στερεότητα επιβάλλονται αναγκαστικώς και επί των προ της ισχύος του παρόντος Δ/τος ανεγερθεισών οικοδομών, εφ' όσον καθίσταται

τούτο τεχνικώς δυνατόν, οι δε λοιποί δύναται να εφαρμόζονται εν όλω ή εν μέρει και επί των τοιούτων οικοδομών εις ας περιπτώσεις θέλει ειδικώς κανονίσει Β.Δ/μα, εκδοθησόμενον προτάσει του επί της Συγκοινωνίας υπουργού. Αρμοδία όπως αποφανθή περί του τεχνικώς δυνατού της εφαρμογής των εις την υγιεινήν και την ασφάλειαν αναγομένων περιορισμών, είναι η επί της εφαρμογής του παρόντος Δ/τος τεχνική υπηρεσία του υπουργείου της Συγκοινωνίας, εν περιπτώσει δ' ενστάσεων των ενδιαφερομένων αποφασίζει ανεκκλήτως ο επί της Συγκοινωνίας υπουργός. Πάντως η επιβολή των περιορισμών τούτων ουδέν δημιουργεί υπέρ οιουδήποτε δικαίωμα αποζημιώσεως, του ιδιοκτήτου, υποχρεούμενου να προβαίνει εις την εκτέλεσιν των σχετικών προς πραγμάτων αυτών εργασιών ιδία δαπάνη και φροντίδι εντός της υπό της υπηρεσίας τασσομένης αυτή προθεσμίας.

2. Εκ των διατάξεων του προηγούμενου άρθρου αι προϋπόθεσιν έχουσαι την ύπαρξιν εγκεκριμένου σχεδίου δύναται να εφαρμόζονται αναλόγως και εις πόλεις, κώμας κλπ. μη έχούσας έτι εγκεκριμένον σχέδιον ή εις οικοδομάς κειμένας εκτός των πόλεων κλπ., καθ' ον τρόπον θέλει κανονίζει εκάστοτε Β.Δ/μα, εκδιδόμενον κατά τα εν παρ. 2 του άρθρου 9 οριζόμενα, δυναμένου εν τη περιπτώσει ταύτη να ορίζεται, συν τοις άλλοις, του ορίου των οικοδομησίμων χώρων εντός των ιδιοκτησιών και πέραν των υφισταμένων κοινοχρήστων οδών, πλατειών, κλπ. μέχρι βάθους τριών μέτρων από τούτων.

3. Εάν εν τη εφαρμογή των κατά το προηγούμενον άρθρον περιορισμών, λόγω της εκ τούτων μειώσεως του δυναμένου να οικοδομηθή χώρου επέρχεται εις το ακίνητον ζημία εν σχέσει προς τα έτερα γειτονικά τοιαύτα, εις τα οποία εξ οιασδήποτε αιτίας δεν εφηρμόσθησαν οι ειρημένοι περιορισμοί, τα τελευταία δε ταύτα ωφελούνται οπωσδήποτε ως εκ της ζημίας ταύτης, δύναται δια Β.Δ/των, εκδιδομένων προτάσει των υπουργών Οικονομικών και Συγκοινωνίας εφ' άπαξ δι' εκάστην πόλιν, κώμην, κλπ., ή δι' έκαστον αυτών τμήμα, να επιβάλληται εις τους ιδιοκτήτας των ούτω ωφελουμένων ακινήτων χρηματικήν εισφοράν. Η φύσις των ζημιών και ωφελειών, ο τρόπος καθορισμού αυτών και του ποσού των εισφορών εν εκάστη περιπτώσει, και ο τρόπος καταβολής των τελευταίων τούτων κανονίζονται δια των αυτών ως άνω Δ/των, μετά σχετικήν γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων. Η κατά τα ανωτέρω εισφορά παύει εν όλω ή εν μέρει, αφ' ης τα αντικείμενα εις τους ανωτέρω όρους και περιορισμούς τμήματα της οικοδομής καταστώσιν ετοιμόρροπα και άχρηστα, παύει δε οριστικώς όταν τα τμήματα ταύτα κατεδαφισθώσιν.

Άρθρον 11

1. Δια Β. Δ/των εκδιδομένων μετά γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων δύναται: α) Να κανονίζεται το είδος της χρήσεως των οικοδομών αναλόγως της θέσεως, των διαστάσεων και της εν γένει διατάξεως των κτιρίων, και ν'

απαγορεύεται η χρησιμοποίησις επικινδύνων και ανθυγιεινών οικοδομών δι' ωρισμένους σκοπούς. β) Να απαγορεύεται δια λόγους γενικωτέρων κοινωνικών αναγκών η χρησιμοποίησις των κτιρίων των περιλαμβανομένων εις ωρισμένα τμήματα των πόλεων, κωμών κλπ. και της περιοχής των ή και εις ολοκλήρους συνοικισμούς, προς ωρισμένους σκοπούς (π.χ. νοσοκομεία και κλινικά εντός κέντρων αναψυχής κλπ) καίτοι ουδένα εκ της τοιαύτης χρησιμοποίησεως δύναται να διατρέξη κίνδυνον η δημοσία υγεία και ασφάλεια. γ) Να επιβάλλωνται εις τους ιδιοκτήτας οικοδομών υποχρεώσεις καλής συντηρήσεως τούτων μετά των συναφών εγκαταστάσεων πάσης φύσεως και των περί αυτάς ιδιωτικών πρασιών, αυλών και κήπων και των περιτοιχισμάτων αυτών, από απόψεως υγιεινής, ασφαλείας ευπροσώπου παραστάσεως και δυνατού χρησιμοποίησεως δι' ους διατίθενται αύται σκοπούς.

Άρθρον 12

1. Δύναται να επιβάλληται η εις ωρισμένα τμήματα εντός ή εκτός του σχεδίου της πόλεως (βιομηχανικά τμήματα) ανέγερσις των κτιρίων των αναγκαίων των δια τας εν γένει βιομηχανικάς εγκαταστάσεις και αποθήκας: α) οσάκις αι εγκαταστάσεις αύται συνωδά ταις περί τούτων σχετικαίς ειδικαίς διατάξεσιν υγιεινής, ασφαλείας κλπ., δεν δύνανται να ευρίσκωνται εντός ή πλησίον κατωκμένων μερών, και β) οσάκις η εις ωρισμένας θέσεις συγκέντρωσις αυτών θεωρείται αναγκαία, ως εκ της δια του σχεδίου διαρρυθμίσεως της οργανικής της πόλεως διατάξεως και του καθορισμού εκάστης αυτής θέσεως δι' ωρισμένους κοινωνικούς σκοπούς. Η αλλαγή της θέσεως της εγκαταστάσεως κατά την πρώτην των ανωτέρω περιπτώσεων ουδέν δημιουργεί υπέρ οιοδήποτε δικαίωμα αποζημιώσεως κατά του Δημοσίου και του δήμου ή της κοινότητος. Κατά την δευτέραν περίπτωσιν δύναται να ορισθή η πληρωμή αποζημιώσεως, ης το είδος, ο τρόπος υπολογισμού και οι υπόχρεοι προς καταβολήν κανονισθήσονται δια Β. Δ/τος, εκδοθησομένου προτάσει των υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Συγκοινωνίας.

Άρθρον 13

1. Επί των κατά το εγκεκριμένον σχέδιον και εντός των αμέσως εφαρμοστέων αυτού τμημάτων οικοδομησίμων χώρων επιτρέπεται πάντοτε η ανέγερσις και επισκευή οικοδομών, τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 9 και γενικώς υπό τους υπό του παρόντος Δ/τος προβλεπομένους δια την εκτέλεσιν των εργασιών δομήσεως όρους.

2. Επί των οικοδομησίμων χώρων των μη αμέσως εφαρμοστέων τμημάτων του εγκεκριμένου σχεδίου επιτρέπονται αι εργασίαι δομήσεως μόνον εφ' όσον δύνανται να τηρηθώσι, πλην των κατά την προηγουμένην παράγραφον όρων, και οι εξής ειδικοί τοιούτοι: α) Εάν το οικόπεδον έχη πρόσωπον ή δύναται δια τακτοποιήσεως ν' αποκτήση τοιούτον επί οδού χαρακτηριζομένης εν τω εγκεκρι-

μένω σχεδίων ως κεντρικής αρτηρίας ή επί πλατείας, εφ' όσον δεν καταλαμβάνεται υπό των εν τω εγκεκριμένω σχεδίων είτε ενδεικτικώς είτε οριστικώς καθοριζομένων δευτερευουσών οδών των εχουσών αφετηρίας τας εν λόγω κεντρικής αρτηρίας και πλατείας. Μη καθοριζομένων καθ' οιονδήποτε τρόπον τοιούτων δευτερευουσών οδών εν τω εγκεκριμένω σχεδίων, ο υπουργός της Συγκοινωνίας καθορίζει εφ' άπαξ εις εκάστην περίπτωση, μετά σύμφωνον γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων, τας επί των κεντρικών αρτηριών και πλατειών θέσεις, εν αις ουδεμία επιτρέπεται εργασία δομήσεως, προς εξασφάλισιν της χαράξεως των εν λόγω δευτερευουσών οδών, β) Εάν το οικοπέδον έχει πρόσωπον ή δύναται δια τακτοποιήσεως ν' αποκτήσῃ τοιούτον επί οδού μη χαρακτηριζομένης μεν εν τω εγκεκριμένω σχεδίων ως κεντρικής αρτηρίας, αλλά σαφώς καθοριζομένης εν αυτώ και εχούσης αφετηρίαν κεντρικήν τινά αρτηρίαν ή αμέσως εφαρμοστέον τι τμήμα του σχεδίου, κατασκευασθείσης δ' επί του εδάφους (δια διαμορφώσεως του καταστρώματος και των πεζοδρομίων εις την κανονικὴν στάθμην καθ' όλον το πλάτος της οδού και κατασκευής των κρασπέδων και ρείθρων των πεζοδρομίων) από της ως άνω αφετηρίας μέχρι τουλάχιστον της θέσεως εν η εκτελεσθήσονται αι εργασίαι δομήσεως. Και εν τη περιπτώσει ταύτη ισχύουσιν αναλόγως αι διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου ως προς τας δευτερευούσας οδούς.

Εάν ένεκα ελλείψεων του εγκεκριμένου σχεδίου ή αδυνάτου εκτελέσεως κανονικής τακτοποιήσεως των οικοπέδων ή εξ οιασδήποτε άλλης αιτίας καθίσταται αδύνατος η πραγμάτωσις των ανωτέρω όρων, αι εργασίαι δομήσεως εις τα περί ων η παρούσα παράγραφος τμήματα αποκλείονται.

Άρθρον 14

1. "Επί των γηπέδων των περιλαμβανομένων εντός ζώνης κειμένης περίξ των τελευταίων ορίων των κατά τα ανωτέρω εγκεκριμένων σχεδίων επιτρέπονται αι εργασίαι δομήσεως υπό ωρισμένους όρους και περιορισμούς ως προς το εμβαδόν και τας διαστάσεις των γηπέδων και τον όγκον των επ' αυτών ανεγειρομένων κτιρίων, εφαρμοζομένων αναλόγως και ως προς ταύτας των σχετικών διατάξεων του άρθρου 9. Οι ανωτέρω όροι και περιορισμοί κανονίζονται δια Δ/των εκδιδομένων μετά γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων δι' εκάστην πόλιν δύνανται δε να διαφέρωσι κατά τμήματα ζώνης της αυτής πόλεως".

Η μέσα σε "" παρ. 1 τέθηκε όπως αντικατεστάθηκε με την παρ. 5 του Ν.Δ. της 3/17 Δεκ. 1925.

Βλ. Β.Δ. της 23 Οκτω. 1928 "περί καθορισμού των όρων και περιορισμών της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων ανεγέρσεως οικοδομών".

2. Εφ' όσον επί των κατά τα ανωτέρω γηπέδων ανεγείρονται κτίρια, οι ιδιοκτήται αυτών υποχρεούνται εις την ίδρυσιν και συντήρησιν δενδροφυτειών εις ας θέσεις και καθ' ον τρόπον θέλει καθορίζη η αρμοδία τεχνική υπηρεσία.

3. Τα όρια της κατά την προηγούμενη παράγραφον ζώνης καθορίζονται εις εκάστην περίπτωση δια Β.Δ/τος, εκδιδομένου μετά γνώμην του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του συμβουλίου των δημοσίων έργων, εφ' όσον δε δεν ορίζονται ως άνω τα ειρημένα όρια, η ζώνη θεωρείται αυτοδικαίως υφισταμένη και έχουσα πλάτος πεντακοσίων μέτρων. Το πλάτος της ζώνης, άπαξ ορισθέν, δύναται να αυξηθή αλλ' ουχί και να μειωθή, εν περιπτώσει δ' επεκτάσεως του σχεδίου εντός της ζώνης θεωρείται και αύτη αυτοδικαίως επεκτεινομένη εν εκάστη θέσει κατά το πλάτος της αντιστοίχου επεκτάσεως του σχεδίου εν τη ιδία θέσει.

4. Αι διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου περί ζωνών ισχύουσι και ως προς τας δυνάμεις των μέχρι τούδε ισχυουσών διατάξεων, υφισταμένας ζώνας πόλεων κλπ., δύνανται δε να εφαρμόζονται αναλόγως, εν όλω ή εν μέρει, και επί πόλεων, κωμών και συνοικισμών μη έχουσών έτι εγκεκριμένον σχέδιον. Εν τη τελευταία ταύτη περιπτώσει ως όρια δια τον καθορισμόν της ζώνης λαμβάνονται αι εις τα άκρα της πόλεως, κώμης κλπ. υπάρχουσαι οικοδομαί.

5. Δια πάσαν τυχόν αμφιβολίαν ως προς τα όρια και την εν γένει θέσιν της ζώνης κατά την εφαρμογήν των σχετικών διατάξεων του παρόντος Δ/τος, αρμοδία όπως αποφανθή είναι η επί της εφαρμογής αυτού τεχνική υπηρεσία του υπουργείου της Συγκοινωνίας, εν περιπτώσει δ' ενστάσεως των ενδιαφερομένων κατά των αποφάσεων της υπηρεσίας ταύτης αποφασίζει ανεκκλήτως ο επί της Συγκοινωνίας υπουργός μετά σχετικήν γνώμην του συμβουλίου δημοσίων έργων.

Άρθρον 15

1. Εκαστον των εν τω προηγούμενω άρθρω αναφερομένων γηπέδων θεωρείται ως ενιαίον ανήκον εις ένα και τον αυτόν ιδιοκτήτην, προς χορήγησιν δε της δι' ανέγερσιν οικοδομών επί των γηπέδων τούτων απαιτουμένης κατά το παρόν Δ/γμα αδείας, ο αιτών ταύτην οφείλει, πλην των άλλων, να παρέχη τας δι' υπουργικών αποφάσεων ορισθησομένας εγγυήσεις και εξασφαλίσεις περί της υπάρξεως και τηρήσεως των κατά το προηγούμενον άρθρον δια την εκτέλεσιν των οικοδομικών εργασιών αναγκαίων ειδικών όρων.

Άρθρον 16

1. Απαγορεύεται οιαδήποτε μεταβίβασις της κυριότητος τμημάτων γης, επιφανείας, εκάστου κάτω των χιλίων τετραγωνικών μέτρων, αποτελούντων μέρος συνεχομένων γηπέδων ενός και του αυτού ιδιοκτήτου και κειμένων εντός της κατά το άρθρο 14 ζώνης. Η απαγόρευσις αύτη της τμηματικής μεταβιβάσεως της κυριότητος ισχύει και ως προς τα εμβαδού εν όλω κάτω των χιλίων τετραγωνικών μέτρων συνεχόμενα γήπεδα του αυτού ιδιοκτήτου, ων μόνον εν τω συνόλω των αδιαιρέτων επιτρέπεται η μεταβίβασις. Εις τας συμβολαιογραφικάς πράξεις των κατά τα ανωτέρω μεταβιβάσεων δέον να προσαρτάται πάντοτε και διάγραμμα, καθορίζον τα όρια του μεταβιβαζομένου τμήματος εν σχέσει προς

τα γειτονικά και το όλον γήπεδον, ούτινος το μεταβιβαζόμενον τμήμα αποτελεί μέρος. Πάσα μεταβίβασις γιγνομένη παρά τας διατάξεις του παρόντος άρθρου είναι άκυρος.

2. Το άρθρον τούτο τεθήσεται εν ισχύι δια Β.Δ/τος (το άρθρον 16 ετέθη εν ισχύι δια του από 4/16.1.1924 Δ/τος ΦΕΚ 8), παύει δε εκάστοτε αυτοδικαίως η ισχύς αυτού ως προς τα γήπεδα, εφ' ών επεκτείνεται το σχέδιον της πόλεως, κώμης κλπ., αφ' ης εγκριθή η τοιαύτη επέκτασις.

Συμφώνως τω άρθρω 1 του Ν. 1853/1944 και τη παρ. 1 του άρθρου 1 του Ν. 1448/1950 η αληθής έννοια και ερμηνεία των παρ. 1 του ως άνω άρθρ. 16, ως και του άρθρου 20 είναι ότι η εκ τούτων οριζομένη ακυρότης των κατά παράβα-σιν αυτών γινομένων μεταβιβάσεων είναι απόλυτος, πάντως δε αίρεται αύτη εξ υπαρχής αφ' ης προτάσει του οικείου Δήμου ή Κοινότητος μετά σύμφωνον γνω-μοδότησιν του Συμβουλίου Οικισμού και Ανοικοδομήσεως επεκταθή το σχέδιον της πόλεως κατά την περίπτωσιν του άρθρου 16 ή εγκριθώσιν οι σχηματισθέ-ντες ή αναγνωρισθέντες ως σχηματισθέντες ή επιδιωχθέντες, όπως σχηματι-σθώσιν κοινόχρηστοι χώροι κατά την περίπτωσιν του άρθρου 20, είτε συμφώνως προς την γενομένην πρόβλεψιν αυτών, είτε άλλως ή δια της εγκρίσεως σχεδίου ή επεκτάσεως του σχεδίου εις την περιοχήν εις ην κείνται ή δια της μεμονωμέ-νης εγκρίσεως αυτών, εάν κείνται εντός των πολεοδομικών σχεδίων ως έχουν, ή κατά διάφορον διάταξιν ή και υπό όρους.

Άρθρον 17

Η εκτός των ζωνών δόμησις υπόκειται εις περιορισμούς, κανονιζομένους δια Δ/τος, εκδιδομένου μετά γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων, απο-βλέποντας εις την μη ίδρυσιν συνοικισμών άνευ προηγουμένης εγκρίσεως των σχεδίων αυτών, εξαιρέσει της παρά τας σιδηροδρομικάς και υπό του Κράτους ανεγνωρισμένας αμαξιτάς οδούς δομήσεως, υποκειμένης εις τας σχετικές δια-τάξεις δομήσεως, εντός των ζωνών περί ην το άρθρο 14.

Άρθρον 18

1. Οι ιδιοκτήται των εντός του εγκεκριμένου σχεδίου και της κατά το αρ-θρο 14 ζώνης γηπέδων οφείλουσι να λαμβάνωσιν, ιδία δαπάνη και φροντίδι, τα απαιτούμενα μέτρα προς ασφαλή και υπό υγιεινούς όρους απομάκρυνσιν ή απο-ξήρανσιν των επί των γηπέδων τούτων τυχόν συσσωρευομένων ανθυγιεινών υλών και λιμναζόντων επί βλάβη της δημοσίας υγείας υδάτων.

2. Αι κατά την προηγουμένην παράγραφον εργασίαι δέον να εκτελώνται κατά τρόπον μη προξενούντα οιανδήποτε ζημίαν επί των ιδιοκτησιών και των οδών και λοιπών κοινοχρήστων χώρων. Πάσα τυχόν τοιαύτη ζημία βαρύνει απο-κλειστικώς τον ιδιοκτήτην του εξυγιαντέου γηπέδου.

3. Αι ανωτέρω διατάξεις δεν ισχύουσιν εφ' όσον πρόκειται περί περιπτώ-σεων ανθυγιεινών υλικών κλπ. προερχομένων εκ των κατοικιών και των βιομη-

χανικών εγκαταστάσεων, εφ' ων εφαρμόζονται αι σχετικά περί αυτών ειδικαί διατάξεις.

4. Προκειμένου περί ελών, προς εξυγίανσιν των οποίων απαιτείται η εκτέλεσις ειδικών υδραυλικών έργων εν μεγάλη κλίμακι, εφαρμόζονται αι περί τούτων σχετικά διατάξεις, μη ισχύοντος εν τη περιπτώσει ταύτη του παρόντος άρθρου. Πάντως ο επί της Συγκοινωνίας υπουργός είναι αρμόδιος να αποφασίζη, μετά γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων, εάν συντρέχη ή ου λόγος εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

5. Αι ανωτέρω διατάξεις ισχύουσιν αναλόγως και επί πόλεων, κωμών κλπ. μη έχουσών εγκεκριμένον σχέδιον.

Άρθρον 19

1. Οι ιδιοκτήται των εντός του εγκεκριμένου σχεδίου περιλαμβανομένων οικοπέδων υποχρεούνται να περιφράσσωσι ταύτα, τηρουμένων ως προς τούτο των δια τας εργασίας εν γένει δομήσεως σχετικών διατάξεων του παρόντος Δ/τος. Η περίφραξις εκτελείται κατ' εφαρμογήν του εγκεκριμένου σχεδίου, αφιεμένων απολύτως ελευθέρων των υπό οδών, πλατειών και λοιπών κατά το σχέδιον κοινοχρήστων χώρων καταλαμβανομένων τμημάτων των οικοπέδων.

2. Επιτρέπεται η περίφραξις των εντός της κατά το άρθρο 14 ζώνης περιλαμβανομένων γηπέδων, υφ' ους όρους θέλει καθορίζει εκάστοτε ο επί της Συγκοινωνίας υπουργός. (Περί περιφράξεων βλ. Π.Δ. 12.4.1929).

Άρθρον 20

1. Δεν επιτρέπεται οιαδήποτε μεταβίβασις της κυριότητος μέρους ή του όλου γηπέδου, εφ' ου ο ιδιοκτήτης εσχημάτισεν ή ανεγνώρισε σχηματισθέντας τυχόν άνευ της θελήσεως του κοινοχρήστους χώρους (ιδιωτικός οδούς και πλατείας κ.τ.τ.), ή δεν εσχημάτισεν ουδ' ανεγνώρισε μεν τοιούτους, αλλ' επιδιώκει τον σχηματισμόν ή την αναγνώρισίν των δια της τοιαύτης μεταβιβάσεως. Εν τη εννοία του σχηματισμού κοινοχρήστων χώρων περιλαμβάνεται ο καθ' οιονδήποτε τρόπον ιδιωτική πρωτοβουλία ή συμφωνία γινόμενος περιορισμός ή παραίτησις δικαιωμάτων επί των ειρημένων γηπέδων επί τω τέλει αμέσου ή εμμέσου σχηματισμού των εν λόγω χώρων. Πάσα μεταβίβασις της κυριότητος, γινομένη παρά τας ανωτέρω διατάξεις, είναι αυτοδικαίως άκυρος. Η περί ακυρότητος διάταξις αύτη ισχύει και αν ακόμη δεν εγένετο εν επισήμω τινί πράξει σαφής μνεία περί του σχηματισμού των ειρημένων κοινοχρήστων χώρων, αλλ' εμμέσως προκύπτη εκ των γενομένων μεταβιβάσεων ότι αύται εγένοντο επί τω τέλει του τοιούτου σχηματισμού και εν γένει της εφαρμογής ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας (Περί της ερμηνείας της παρ. 1 και 2 του ως άνω άρθρου 20, βλ. υποσημείωση του άρθρου 16).

2. Δια τας εντός των εγκεκριμένων σχεδίων των πόλεων, κωμών κ.τ.τ. γήπεδα επιτρέπεται εις ωρισμένας προϋποθέσεις και όρους, η παρέκκλισις από

των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου μέχρις οιοδήποτε βαθμού. Τα της παρεκκλίσεως και των προϋποθέσεων και όρων αυτής κανονίζονται δια Β.Δ/των, εκδιδόμενων μετά σύμφωνον γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων εφ' άπαξ δι' εκάστην πόλιν, κώμην κλπ ή δι' έκαστον αυτών τμήμα ή και δι' εκάστην ειδικήν περίπτωσιν (Περί της ερμηνείας της παρ. 1 και 2 του ως άνω άρθρου 20, όρα υποσημείωσιν, άρθρο 16 από ΔΕΚΔΝ -Α2 σελ. 613).

3. Αι διατάξεις της ανωτέρω παρ. 1 δεν ισχύουσι προκειμένου περί καλλιεργουμένων γηπέδων, κειμένων εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων των πόλεων, κωμών κλπ., εφ' ών σχηματίζονται ιδιωτικάί οδοί προς μεταφοράν των προϊόντων εφ' όσον εκ των πραγμάτων προκύπτει ότι ο σχηματισμός αυτών την μεταφοράν ταύτην μόνον σκοπεί, ουχί δε την εφαρμογήν ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας και την βάσει τούτου κατάτμησιν των γηπέδων εις μικρά τμήματα. Επίσης δεν ισχύουσιν αι διατάξεις της αυτής παρ. 1: α) δια πάσαν περαιτέρω μεταβίβασιν της κυριότητος γηπέδων, ων μετεβιβάσθη ήδη αύτη παρά τας διατάξεις της εν λόγω παραγράφου προ της ισχύος του παρόντος άρθρου, εφ' όσον δεν επέρχεται αύξεις της επιφανείας των προ της ισχύος του άρθρου τούτου σχηματισθέντων ιδιωτική πρωτοβουλία κοινοχρήστων χώρων, και β) ως προς τα εντός των εγκεκριμένων σχεδίων των πόλεων κλπ. γήπεδα, εφ' ων εσχηματίσθησαν ιδιωτική πρωτοβουλία, προ της ισχύος του παρόντος άρθρου, κοινόχρηστοι χώροι (ιδιωτικάί οδοί κλπ), εφ' όσον η κυριότης των τμημάτων των εν λόγω γηπέδων μετεβιβάσθη ήδη πρ της ισχύος του άρθρου τούτου, μετά δε την ισχύν αυτού ουδεμία αύξεις των αρχικώς σχηματισθέντων κοινοχρήστων χώρων έλαβε χώραν.

4. Αρμόδιος όπως αποφανθή δια την εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος άρθρου, εάν η μεταβίβασις της κυριότητος επί γηπέδων εγένετο επί τω σκοπώ σχηματισμού επ' αυτού κοινοχρήστων χώρων και εν γένει της εφαρμογής ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας ή προς απλήν μεταφοράν προϊόντων, εάν επήλθεν ή ου αύξεις της εκτάσεως των κοινοχρήστων τούτων χώρων και οποία η θέσις και έκτασις αυτών και ειδικώτερον πότε υφίσταται περίπτωσις εφαρμογής των εξαιρέσεων α' και β' της προηγούμενης παραγράφου, είναι ο επί της Συγκοινωνίας υπουργός, όστις αποφαινεται επί πάντων των ζητημάτων τούτων μετά γνώμην του Συμβουλίου των δημοσίων έργων. Εν περιπτώσει ενστάσεων των ενδιαφερομένων κατά της αποφάσεως του υπουργού, δύναται να αναθεωρήση ούτος την αρχικήν απόφασίν του μόνον εφ' άπαξ. Περίληψις των ανωτέρω αποφάσεων του υπουργού και της σχετικής γνωμοδοτήσεως του συμβουλίου των δημοσίων έργων δημοσιεύεται εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

5. Αι διατάξεις του άρθρου τούτου τεθήσονται εν ισχύι δια Β.Δ/τος (Σ.Σ. Ετέθη εν ισχύι δια του από 1.7.1924 Β.Δ/τος).

Άρθρον 21

Προκειμένης της μεταβιβάσεως της κυριότητας ακινήτων εν γένει εντός ή εκτός των σχεδίων των πόλεων κλπ. κειμένων, οι συμβολαιογράφοι υποχρεούνται όπως υπομιμνήσκωσιν εις τους αγοραστάς ότι κατά τας περί σχεδίων πόλεων κλπ. διατάξεις, εις ωρισμένας περιπτώσεις απαγορεύεται η εκτέλεσις οικοδομικών εργασιών επί των ακινήτων εν γένει και επιβάλλονται διάφοροι περιορισμοί. Περί της υπομνήσεως ταύτης πρέπει οι συμβολαιογράφοι να ποιούνται σχετικήν μνείαν εν ταις καταρτιζομέναις συμβάσεσιν, η παράλειψις της οποίας ως και της ανωτέρω υπομνήσεως συνεπάγεται την πειθαρχική αυτών δίωξιν.

Άρθρον 22

1. Οι εν τω εγκεκριμένω σχεδίω καθοριζόμενοι κατά το άρθρο 2 παρ. 1 υπό στοιχείον α' χώροι, αμέσως από της απαλλοτριώσεως των υπ' αυτών καταλαμβανομένων ακινήτων, καθίστανται αυτοδικαίως κοινόχρηστοι.

Άρθρον 23

1. Απαγορεύεται απολύτως η καθ' οιονδήποτε τρόπον ανέγερσις οικοδομών, περιτοιχισμάτων, φρακτών και εν γένει η εκτέλεσις οιονδήποτε εργασιών δομήσεως και οιαδήποτε προσωρινή ή μόνιμος εγκατάστασις: Α') Επί των οικοπέδων των περιλαμβανομένων εντός του όλου εγκεκριμένου σχεδίου και καταλαμβανομένων υπό των εν άρθρ. 2 παρ. 1 υπό στοιχ. α' αναφερομένων χώρων, και γενικώς υπέρ ή υπό τους χώρους τούτους.

2. (Καταργήθηκε).

3. Επί ή υπέρ και υπό την επιφάνειαν των κατά την προηγούμενην παράγραφον χώρων δύνανται να επιτρέπωνται κατ' εξαίρεσιν: α) εγκαταστάσεις εξυπηρετούσαι κοινάς ανάγκας (οίον αγωγοί ηλεκτρικού ρεύματος, φανοί, σιδηρόδρομοι, κρήναι, επιστολοδόχοι, υπόνομοι, είσοδοι υπογείων σιδηροδρόμων, δενδροφυτεΐαι, ανδριάντες και καλλιτεχνικά μνημεία κλπ), ων η τοιαύτη τοποθέτησις καθίσταται αναπόφευκτος δια λόγους τεχνικούς ή ως εκ του σκοπού αυτών, και β) η προσωρινή τοποθέτησις των φορητών σκευών των πλανοδίων μικροεμπόρων και των καθισμάτων και των τραπεζών των υπαιθρίων κέντρων αναψυχής. Δια Β.Δ'τος κανονισθήσονται ο τρόπος και οι όροι, υφ' ους δύνανται να επιτρέπωνται εν εκάστη περιπτώσει αι ανωτέρω εν γένει εγκαταστάσεις, δυναμένου δι' ωρισμένας εξ αυτών να επιβάλλωνται εις τους προβαίνοντας εις ταύτας προς ίδιον αυτών όφελος χρηματικών εισφορών υπέρ του Δημοσίου ή των δήμων και κοινοτήτων. Επίσης δύνανται να επιτρέπηται εις τους αυτούς ως άνω χώρους η προσωρινή τοποθέτησις οικοδομικών υλικών, μηχανών, ικριωμάτων κλπ. αναγκαιούντων προς εκτέλεσιν εργασιών δομήσεως καθ' ον τρόπον θέλει κανονισθή δυνάμει της παρ. 3 του άρθρου 9, και η κατασκευή εξοχών επί των κτιρίων (οίον προστεγασμάτων εξωστών, προφυλαίων και ετέρων αρχιτεκτονικών εξοχών) καθ' ον τρόπον θέλει καθορισθή δυνάμει των διατάξεων της παρ.

2 του αυτού άρθρου. Αι υπό της παρούσης παραγράφου επιτρεπόμεναι εν γένει εγκαταστάσεις δεν πρέπει πάντως να επιφέρωσιν οιονδήποτε κώλυμα εις την κίνησιν, τον ελεύθερον φωτισμόν και αερισμόν των κοινοχρήστων χώρων και των πέριξ οικοδομών, ουδέ να αντίκεινται εις την κοινήν αισθητικήν.

4. Οι εκτελούντες τας κατά την προηγουμένην παράγραφον εγκαταστάσεις και τας εν γένει συναφείς αιταίς εργασίας δέον να λαμβάνωσιν ιδία δαπάνη και φροντίδι πάντα τα απαιτούμενα μέτρα, όπως ουδέν επέρχηται κώλυμα εις την συγκοινωνίαν και ουδεμία ετέρα ζημία εις τους κοινοχρήστους χώρους και τας πέριξ οικοδομάς, μετά δε την εκτέλεσιν των έργων οφείλουσι ν' αποκαθιστώσι τους κοινοχρήστους χώρους εις την προτέραν αυτών κατάστασιν.

Άρθρον 24

Απαγορεύεται πάσα ριζική επισκευή, μεταρρύθμισις και συμπλήρωσις οικοδομών ή τμημάτων αυτών αντικειμένων εις τους περιορισμούς υγιεινής και ασφαλείας κλπ. της παρ. 2 του άρθρου 9 και ιδίως τους προβλεπομένους υπό των εδ. 1,2,4,5,10. Η απαγόρευσις αύτη ισχύει μόνον ως προς τα αντιβαίνοντα προς τους άνω περιορισμούς μέρη των οικοδομών και μόνον εφόσον έτεροι ειδικοί διατάξεις (άρθρο 43 και 45) του παρόντος δεν ορίζουσιν άλλως, παύει δε ισχύουσα όταν η επισκευή κλπ σκοπή την προσαρμογήν του κτιρίου προς τους περιορισμούς τούτους.

Εξαιρετικώς επιτρέπονται εις τα ανωτέρω αναφερόμενα κτίρια αι δια λόγους υγιεινής και χρησιμοποίησεως κρίνόμεναι αναγκαίαι συνήθεις επουσιώδεις επισκευαί.

Τα άρθρα 22-24 τέθηκαν σε ισχύ με την υπ' αριθμ. 15024/11.4.1924 απόφαση Υπουργού Συγκοινωνιών, με την οποία καταργήθηκε και ο ν. ΓΥΚ Γ'.

Άρθρον 25

(Αντικαταστάθηκε εξ ολοκλήρου από την παρ. 4 του άρθρου μόνου του Ν.Δ. της 3/17 Δεκ. 1925. Αλλά δια του Ν.Δ. της 8/13 Αυγ. 1926 καταργήθηκε η παρ. 4 του Ν.Δ. της 3/17 Δεκ. 1927 χωρίς μνεία για επανίσχυση του τροποποιηθέντος παρόντος άρθρου).

Άρθρον 26

1. Απαγορεύεται η παρά τας διατάξεις του παρόντος Δ/τος ανέγερσις ή επισκευή οικοδομών και εκτέλεσις οιονδήποτε εργασιών δομήσεως και οιονδήποτε ετέρων εγκαταστάσεων οριστικών ή υφ' οιονδήποτε λόγον προσωρινότητας και επί οιαδήποτε αποζημιώσει και συμβάσει ή υποσχέσει και εγγυήσει του ιδιοκτήτου ή του ανεγείροντος ότι θέλει προβή εις την κατεδάφισιν και άρσιν των τοιούτων έργων οψέποτε διαταχθή προς τούτο.

2. Πάσα άδεια προς εκτέλεσιν των κατά την προηγουμένην παράγραφον έργων, χορηγουμένη επί τη βάσει των εν τη αυτή παραγράφω αναφερομένων όρων ή οιονδήποτε άλλων, δεν έχει νόμιμον κύρος, ουδέ δημιουργεί υπέρ οίου-

· δήποτε δικαίωμα αποζημιώσεως κατά του Δημοσίου και του Δήμου ή της κοινότητος εν περιπτώσει κατεδαφίσεως και άρσεως των τοιούτων έργων.

3. Το παρόν άρθρον έχει και αναδρομικήν ισχύν ως προς τα εκτελεσθέντα έργα δομήσεως κλπ. παρά τας μέχρι τούδε ισχυούσας διατάξεις.

Άρθρον 27

1. Η υπό του Δημοσίου διάθεσις των παρά τας πόλεις, κώμας και συνοικισμούς και τας παραλιακάς εν γένει οδούς παρακτίων ή εντός της θαλάσσης χώρων, των μη περιλαμβανομένων εντός του εγκεκριμένου σχεδίου ή της κατά το άρθρο 14 ζώνης ή περιλαμβανομένων μεν, αλλ' ων ουδεμίαν προβλέπει το σχέδιον τούτο χρησιμοποίησιν, προς ίδρυσιν κέντρων αναψυχής και εγκατάστασιν λουτρών ή εκτέλεσιν κοινωφελών έργων, γίνεται πάντοτε επί τω όρω εκτέλεσεως υπό του αναδόχου ωρισμένων έργων. Εν τη σχετική της ως άνω διαθέσεως συμβάσει καθορίζονται λεπτομερώς τα εκτελεστέα έργα, τα της συντηρήσεως και χρήσεως αυτών, η ελαχίστη δαπάνη εις ην υποχρεούται να προβή ο ανάδοχος, και η περιφέρεια εντός της οποίας το Δημόσιον δεν θέλει προβή εις την διάθεσιν οιωνδήποτε χώρων προς τον αυτόν σκοπόν.

2. Ο υπουργός της Συγκοινωνίας είναι αρμόδιος όπως, μετά γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων, καθορίζη τους κατά την προηγουμένην παράγραφον όρους εκτελέσεως και συντηρήσεως των έργων ως προς τας θέσεις αυτών και την εφ' ης δεν θέλει επιτραπή ετέρα του αυτού σκοπού εγκαταστάσις περιφέρειαν.

3. Πάσα σύμβασις προς διάθεσιν των κατά το παρόν άρθρον χώρων, γινόμενη παρά τας διατάξεις αυτού, είναι άκυρος και ουδέν υπέρ οιουδήποτε δημιουργεί δικαίωμα αποζημιώσεως κατά του Δημοσίου και του δήμου ή της κοινότητος εις περίπτωσιν κατεδαφίσεως και άρσεως των δυνάμει της τοιαύτης συμβάσεως γενομένων οιωνδήποτε εγκαταστάσεων.

4. Το παρόν άρθρον τίθεται εν ισχύι δι' αποφάσεων των υπουργών Συγκοινωνίας και Γεωργίας.

Άρθρον 28

1. Εις τους ιδιοκτήτας οικοπέδων, κοινά εχόντων όρια, δύνανται να επιβάλλωνται αμοιβαίαι υποχρεώσεις ως προς την κατασκευήν, συντήρησιν και χρήσιν κοινών τοίχων ή ετέρων έργων, κειμένων επ' αμφοτέρων των συνορευόντων οικοπέδων. Το είδος των έργων τούτων και αι ανωτέρω σχετικά υποχρεώσεις κανονίζονται δια Β.Δ/των. Πάντως το εκ των τοιούτων υποχρεώσεων βάρος εκάστου ιδιοκτήτου δέον να ορίζηται ανάλογον της εκ των ειρημένων έργων προσγιγνομένης αυτώ ωφελείας.

2. Δια λόγους αισθητικής δύναται ν' απαγορεύηται η δια πάσης φύσεως παγίων ή κινητών, προσωρινών ή οριστικών εγκαταστάσεων κάλυψις των οπωσδήποτε ορατών αρχιτεκτονικών εσοχών, εξοχών και προφυλαίων των κτιρίων και

κατάληψις των μεταξύ αυτών κενών, έστω και αν οι χώροι ούτοι εισίν κατά το εγκεκριμένον σχέδιον οικοδομήσιμοι.

Άρθρον 29

1. Απαγορεύεται η ανέγερσις δημοσίων, δημοτικών και κοινής εν γένει ωφελείας, κτιρίων επί οικοδομησίμων μεν κατά το εγκεκριμένον σχέδιον οικοπέδων, αλλά μη προοριζομένων υπ' αυτού προς τον σκοπόν τούτον. Μη προβλέπontos του σχεδίου θέσεις δια τα τοιαύτα κτίρια, ή κρινομένων των θέσεων τούτων ακαταλλήλων, επιβάλλεται η προηγουμένη τροποποιήσις του σχεδίου προς καθορισμόν των καταλλήλων θέσεων. Μη υπάρχοντος εγκεκριμένου σχεδίου, απαιτείται προς καθορισμόν των ανωτέρω θέσεων η προηγουμένη έγκρισις αυτού, έστω και εις περιωρισμένην περί τας θέσεις ταύτας έκτασιν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Γ'

Απαλλοτριώσεις ακινήτων προς εφαρμογήν των εγκεκριμένων σχεδίων των πόλεων, κωμών κλπ. και εξασφάλισιν της κανονικής αυτών αναπτύξεως και επεκτάσεως.

Άρθρον 30

1. Ο εν τω εγκεκριμένω σχεδίω καθορισμός των εν τη παρ. 1 του άρθρου 2 υπό στοιχεία α' και β' αναφερομένων εν γένει χώρων και οικοπέδων χορηγεί δικαίωμα αναγκαστικής απαλλοτριώσεως λόγω δημοσίας ωφελείας των υπό των χώρων τούτων καταλαμβανομένων ακινήτων.

2. Προκειμένης της άμεσου εφαρμογής του εγκεκριμένου σχεδίου προς ανέωξιν κεντρικών οδών και πλατειών ή ίδρυσιν αλσών, πρασιών, κήπων κλπ και προς κατασκευήν εν γένει των εν παρ. 1 του άρθρου 2 υπό στοιχείον β' αναφερομένων έργων, δύναται δια Β.Δ/τος, εκδιδομένου προτάσει του επί της Συγκοινωνίας υπουργού, μετά γνώμην του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του συμβουλίου των δημοσίων έργων, ν' αναγνωρισθή δημοσία ωφέλεια προς αναγκαστικήν απαλλοτρίωσιν ακινήτων μη θιγομένων υπό του σχεδίου τούτου, κειμένων πέραν κατά τα ανωτέρω (παρ. 1) υπό του εγκεκριμένου σχεδίου καθοριζομένων ως αναγκαστικώς απαλλοτριωτέων ακινήτων και περιλαμβανομένων εντός της περί το εν ω η ως άνω άμεσος εφαρμογή τμήμα ζώνης, εφ' ης προβλέπεται ότι θα έκταθή η εκ της εφαρμογής του σχεδίου επί των ακινήτων ωφέλεια, και η οποία ζώνη καθορίζεται δια του αυτού Δ/τος.

3. Εφ' όσον η κατά την προηγουμένην παράγραφον άμεσος εφαρμογή του σχεδίου συνεπάγεται κατεδάφισιν πολλών χρησιμοποιουμένων οικοδομών, δύναται ν' αναγνωρισθή δημοσία ωφέλεια προς αναγκαστικήν απαλλοτρίωσιν μεμονωμένων οικοδομησίμων γηπέδων επί τω τέλει ανεγέρσεως επί τούτων κτιρίων προς κάλυψιν του εκ της κατά τα ανωτέρω κατεδαφίσεως προκύπτοντος κενού.

Ως απαλλοτριωτέα εν τη περιπτώσει ταύτη γήπεδα θεωρούνται τα εφ' ων ουδεμία υφίσταται οικοδομή και τα καταλαμβανόμενα υπό προσωρινού χαρακτήρος παραπηγμάτων και ερειπίων ή και χρησιμοποιησίμων κτιρίων, ων ο όγκος δεν υπερβαίνει το τέταρτον του όλου οικοδομησίμου όγκου του οικοπέδου. Η αναγνώρισις της προς απαλλοτρίωσιν δημοσίας ωφελείας εκτελείται κατά τα αυτά εν τη ανωτέρω παραγράφω 2 διαλαμβανόμενα, η δε αναγκαστική απαλλοτρίωσις ενεργείται μόνον επί τω όρω της επί των απαλλοτριουμένων οικοπέδων ανεγέρσεως οικοδομών, των μεγίστων επιτρεπομένων εν εκάστη περιπτώσει διαστάσεων, εντός προθεσμίας μη δυναμένης να υπερβή την τετραετίαν, αφ' ης το απαλλοτριωθέν ακίνητον αφέθη υπό του τέως ιδιοκτήτου εις την πλήρη διάθεσιν του επισπεύδοντος την απαλλοτρίωσιν. Προς εξασφάλισιν της τηρήσεως του όρου τούτου δέον απαιρητήτως να παρέχωνται εις τον τέως ιδιοκτήτην επαρκείς εγγυήσεις, κατά τα δια Β.Δ/τος λεπτομερώς κανονισθησόμενα, και να καταβάλληται αυτώ πάντως, εν περιπτώσει μη τηρήσεως του εν λόγω όρου, και χρηματική ικανοποίησις, κανονιζομένη δια του αυτού Διατάγματος.

Άρθρον 31

(Καταργήθηκε με το εδ. 8 του άρθρου 6 του Ν. 5269/1931).

Άρθρον 32

1. Η απαλλοτρίωσις των υπό των εν τη παρ. 1 του άρθρου 2 υπό στοιχείον α' αναφερομένων χώρων του εγκεκριμένου σχεδίου καταλαμβανομένων ακινήτων ενεργείται κατά τας ακόλουθους διατάξεις, δυναμένων να εφαρμόζωνται ως προς τους χώρους, τους προοριζομένους δια κοινοχρήστους κήπους, πρασιάς και άλση, εν όλω ή εν μέρει, και των ειδικών περί αναδασώσεως διατάξεων, είτε εν συνδυασμώ προς τα κατωτέρω, είτε και αυτοτελώς.

2. Η αρμοδία υπηρεσία, επί τη προσκλήσει των ενδιαφερομένων ή και οίκοθεν ενεργούσα, συντάσσει πράξιν αναλογισμού καθορίζουσας εν προχείρῳ κτηματολογικῷ διαγράμματι τα απαλλοτριωτέα ακίνητα και τον αναλογισμόν της αποζημίωσεως μεταξύ των υποχρέων. Προς σύνταξιν της πράξεως προσκαλούνται οι φαινόμενοι ιδιοκτῆταὶ των απαλλοτριωτέων ακινήτων, ἵνα ὠρισμένην ἡμέραν και ὥραν παρουσιασθῶσιν ενώπιον της υπηρεσίας και υποδείξωσι τα ὅρια των ιδιοκτησιῶν των. Εν ἀνάγκῃ προσκαλούνται κατά τον αὐτὸν τρόπον και προς τον αὐτὸν σκοπὸν και οι φαινόμενοι ιδιοκτῆται ακινήτων, οἵτινες εἶναι ὑποχρεοὶ δια την αποζημίωσιν των απαλλοτριουμένων.

3. Εν περιπτώσει ἀδυνάτου δι' οἰονδήποτε λόγον συντάξεως της πράξεως, συντάσσεται περὶ τούτου υπό του επιφορτισθέντος την σύνταξιν αὐτῆς υπαλλήλου πρωτόκολλον, υπογραφόμενον και υπό των φερομένων ως ιδιοκτητῶν των ακινήτων, ἅτινα ἀφορὰ η πράξις. Εἰς περίπτωσιν ἀρνήσεως ἢ ἀπουσίας τούτων και εἰς περίπτωσιν ἀγγραμμάτου, το ἄνω πρωτόκολλον υπογράφεται υπό δύο μαρ-

τύρων, ισχύουσι δε και ως προς τούτο αναλόγως αι διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 34.

4. Της πράξεως αναλογισμού δέον γενικώς να προηγείται η κατά το άρθρο 42 τακτοποιήσις των οικοπέδων, βάσει της οποίας θέλει συντάσσεται αυτή, εκτός εάν λόγοι εξαιρετικοί δικαιολογώσι την σύνταξιν της πράξεως πρὶν τῆς τακτοποιήσεως. Εἰς ειδικὰς περιπτώσεις και ιδίως ὁπότεν ὁ τρόπος αναλογισμού εἶναι συναφὴς τῇ τακτοποιήσει, δύναται δια τα τον αναλογισμόν και τὰς τακτοποιήσιν να συντάσσεται κοινὴ πράξις, εφαρμοζομένων ἐν συνδυασμῷ αὐτῶν λόγως τῶν σχετικῶν διατάξεων τοῦ παρόντος Διατάγματος.

5. Αἱ λεπτομέρειαι τοῦ τρόπου τῆς συντάξεως τῆς πράξεως, τὰ τῆς προκήψεως και τῶν προθεσμιῶν και ἐν γένει τὰ τῆς κατὰ τὸ παρὸν ἄρθρον διαδικασίας κανονίζονται δια Β.Δ/των.

Ἀρθρον 33

1. Ἐν περιπτώσει κωλύματος δια τον αναλογισμόν τῆς ἀποζημιώσεως μεταξὺ τῶν υποχρέων, προερχομένου ἐξ ὁιασδήποτε ἀμφισβητήσεως τῶν μετὰ τῶν ιδιοκτησιῶν τῶν πρὸς ἀποζημίωσιν υποχρέων ὀρίων ἢ λόγῳ ἀδυνάτου ὁιασδήποτε ἄλλης αἰτίας καθορισμοῦ τῶν ὀρίων τούτων, ἐφ' ὅσον τὰ ὅρια εἰς τῆς τῶν ἀπαλλοτριωτέων ιδιοκτησιῶν δύνανται να καθορισθῶσι σαφῶς, προσωρινὸς ὑπόχρεως δια τὴν καταβολὴν τῆς ἀποζημιώσεως πρὸς τοὺς δικούτους θεωρεῖται ὁ ἐπισπεύδων τὴν ἀπαλλοτρίωσιν, ἡ δὲ σχετικὴ πράξις συντάσσεται, παραλειπομένου τοῦ κατὰ τὸ προηγούμενον ἄρθρον αναλογισμού. Μετὰ τὴν δημοσίευσιν τῆς κατὰ τὸ ἄρθρο 34 παρ. 3 αποφάσεως τοῦ προέδρου τοῦ ἐπισπεύδων δικαιούται να απαιτήσῃ κατὰ τὸ ἀναλογούν τὴν πληρωμὴν τῆς ἀποζημιώσεως παρ' ἐκάστου τῶν πραγματικῶν υποχρέων. Οἱ ἐξ αὐτῶν ἔχοντες ἀκαθόριστα πρὸς ἀλλήλους ὅρια ιδιοκτησίας ἐνέχονται ἀδιακρίτως ὁλοκλήρου τῆς εἰς βάρος αὐτῶν καταβληθείσης ἀποζημιώσεως ὑπὸ τοῦ ἐπισπεύδοντος, ἔχοντος ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει δυνάμει τῆς κατὰ τὰ ἀνωτέρω ἀποφάσεως τοῦ προέδρου τίτλον ἐγγραφῆς προσημειώσεως, ἐκτὸς τῆς ἄλλης πληροφορίας, και ἐπὶ τοῦ ὅλου ἀδιακρίτως ἀκινήτου τοῦ αποτελουμένου ἐκ τῶν ἐκάστα ὡς ἄνω ἀκινήτων τῶν ἐχόντων ἀκαθόριστα ὅρια ιδιοκτησίας. Ἐάν μετὰ τὴν ὑπὸ τοῦ ἐπισπεύδοντος καταβολὴν τῆς ἀποζημιώσεως καθορισθῶσι μετὰ τῶν υποχρέων, δὲν στερῶσιν ὅμως οὗτοι τὴν γιγνομένην ὑπὸ τοῦ ἐπισπεύδοντος κατανομήν τῶν πρὸς ἀποζημίωσιν τούτων υποχρεώσεων τῶν, τότε συμπληροῦται ἡ ἀρχικῶς συνταχθεῖσα πράξις δια τὸν ἀναλογισμόν, βάσει τοῦ οὐοίου ὁ πρόεδρος τῶν πρωτοδικῶν κανονίζει τὴν κατανομήν τῆς ἀποζημιώσεως, ἀκολουθουμένης ἀναλόγως τῆς κατὰ τὸ ἄρθρο 34 διαδικασίας.

2. Εάν ο καθορισμός των μεταξύ των απαλλοτριωτέων ιδιοκτησιών ορίων καθίσταται δι' οιονδήποτε λόγον αδύνατος, η σύνταξις της πράξεως αναβάλλεται μέχρις ου καθορισθώσι προηγουμένως ταύτα.

Εν τούτοις εις ειδικάς περιπτώσεις, και ιδίως οσάκις πρόκειται περί άμεσου ανάγκης καταλήψεως κτιρίων και ετέρων ακινήτων προς διάνοξιν οδών, πλατειών κλπ. και εν γένει προς εφαρμογήν του σχεδίου, επί μεγάλων εκτάσεων, δύναται να συντάσσεται η πράξις, οριζομένων εν αυτή υπό της αρμοδίας τεχνικής υπηρεσίας προσωρινώς των μεταξύ των απαλλοτριωτέων ακινήτων ορίων εκ πληροφοριών. Εν τη περιπτώσει ταύτη κατατίθεται υφ' εκάστου υποχρέου εις το αρμόδιον ταμείον το αναλογούν αυτώ μέρος της κατά το άρθρο 26 κανονιζομένης αποζημιώσεως, το δε ολικόν δι' άπαντα τα απαλλοτριωτέα ακίνητα ποσόν αυτής κατανέμεται μεταξύ των δικαιούχων ιδία αυτών φροντίδι μετά τον οριστικόν καθορισμόν των ειρημένων ορίων.

3. Εάν ο καθορισμός των ορίων μεταξύ των απαλλοτριωτέων ιδιοκτησιών και των ιδιοκτησιών των προς αποζημίωσιν υποχρέων των ουδόλως ή εν μέρει απαλλοτριωτέων καθίσταται εξ οιασδήποτε αιτίας αδύνατος, η δε απαλλοτρίωσις είναι επείγουσα, η πράξις συντάσσεται οριζομένων προσωρινώς υπό της αρμοδίας τεχνικής υπηρεσίας των εν λόγω ορίων εκ πληροφοριών. Εις την περιπτωσιν ταυτην η κατά το άρθρον 26 κανονιζομένη αποζημίωσις κατατίθεται υπό του υποχρέου εις το αρμόδιον ταμείον και παραλαμβάνεται υπό του δικαιούχου μετά τον οριστικόν καθορισμόν των ειρημένων ορίων και την εκκαθάρισιν πάσης εκ του καθορισμού τούτου προκυπτούσης τυχόν εις βάρος του δικαιούχου διαφοράς.

4. Εάν ύπαρξη σύμπτωσις των εν ταις ανωτέρω παραγράφοις του παρόντος άρθρου αναφερομένων περιπτώσεων, η δε πραγμάτωσις της απαλλοτρίωσης επείγη εφαρμόζονται εν συνδυασμώ αναλόγως αι σχετικά αυτών διατάξεις.

5. Δια Β. Δ'τος θα κανονισθή τις θεωρείται ως επισπεύδων εν εκάστη περιπτώσει προς εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

Άρθρον 34

1. Η κατά το άρθρο 32 πράξις εκτίθεται επί ωρισμένον χρόνον εις τα γραφεία της συντασσούσης ταύτην υπηρεσίας, ίνα λάβωσιν αυτήν γνώσιν οι ενδιαφερόμενοι, ειδοποιούμενοι περί τούτου δια προσκλήσεως.

2. Οι ενιστάμενοι κατά της πράξεως δύνανται, εντός οριζομένης εκάστοτε ανατρεπτικής προθεσμίας, να υποβάλωσι τας ενστάσεις των εις το υπουργείον της Συγκοινωνίας. Ο υπουργός της Συγκοινωνίας, εις ον πάντως υποβάλλεται η συνταχθείσα πράξις, αποφαινεται αμετακλήτως επί ταύτης και των τυχόν κατ' αυτής ενστάσεων, είτε κυρών, είτε ακυρών αυτήν και διατάσσων εν τη δευτέρα ταυτη περιπτώσει την ανασύνταξιν της

3. Η περί κυρώσεως της πράξεως οριστική απόφασις του υπουργού κοινοποιείται εις την αρμοδίαν υπηρεσίαν, ήτις εντός δέκα ημερών από της κοινοποιήσεως προσκαλεί τους ενδιαφερομένους ίνα λάβωσι γνώσιν της αποφάσεως ταύτης και αντίγραφον αυτής. Οι αξιούντες δικαίωμα κυριότητος επί των εις αφορά η κυρωθείσα πράξις απαλλοτριωτέων ακινήτων δέον να προσφύγωσιν εις τον αρμόδιον πρόεδρον των πρωτοδικών και να ζητήσωσι, δυνάμει της ειρημένης πράξεως, τον υπό τούτου προσωρινόν καθορισμόν της καταβλητέας αποζημιώσεως, όστις εκτελείται κατά την διαδικασίαν του νόμου ΓπΝΑ', ως ερμηνεύθη και ετροποποιήθη ούτος δια μεταγενεστέρων διατάξεων. (Εν πάση περιπτώσει τον κατά τα ανωτέρω προσωρινόν καθορισμον της καταβλητέας αποζημιώσεως δύναται να επισπεύση το Δημόσιον δια της αρμοδίας τεχνικής υπηρεσίας, ο οικείος δήμος ή κοινότης και παν έτερον φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον ενδιαφερόμενον δια την εφαρμογήν του σχεδίου.

4. Τα της κατά το παρόν άρθρον εκθέσεως της πράξεως των προσκλήσεων, των ενστάσεων, των σχετικών προθεσμιών και της υπουργικής αποφάσεως, ως και πάσα ετέρα αυτού λεπτομέρεια, κανονίζονται δια Β.Δ/των.

5. Εν επειγούση ανάγκη κατά την διαδικασίαν προς προσωρινόν καθορισμόν της αποζημιώσεως (παρ. 3) αποκλείεται η κατά το άρθρο 635 της Πολιτικής Δικονομίας παραπομπή εις το πρωτοδικείον, αι μαρτυρικά αποδείξεις και η πραγματογνωμοσύνη, του προέδρου των πρωτοδικών οφείλοντος να εκδίδη την σχετικήν απόφασίν του εντός δεκαπέντε ημερών από της εις τούτον υποβολής της προς καθορισμόν της εν λόγω αποζημιώσεως αιτήσεως. Το επείγον της ανάγκης αναγνωρίζει ο επί της Συγκοινωνίας υπουργός δι' αποφάσεώς του. Εν τη ανωτέρω περιπτώσει την πράξιν αναλογισμού δέον να συνοδεύη έκθεσις εκτιμήσεως της αξίας των απαλλοτριωτέων ακινήτων, καταρτιζομένη καθ' ον τρόπον θέλει ορίζει ο επί της Συγκοινωνίας υπουργός, ήτις συνυποβαλλομένη μετά των λοιπών στοιχείων εις τον πρόεδρον των πρωτοδικών είναι συμβουλευτική δι' αυτόν. Κατά την περί ης η παρούσα παράγραφος σύντομον διαδικασίαν αποκλείεται πάσα υφ' οιωνδήποτε διατάξεων απαιτούμένη προηγουμένη εξακρίβωσις και βεβαίωσις των επί του απαλλοτριωτέου ακινήτου βαρών και οιωνδήποτε μεταβολών.

Με το Π.Δ. 14/23 Απριλίου 1925 ορίζεται η κατά τα άρθρα 32-34 διαδικασία για την περίπτωση των από το άρθρο 32 προβλεπόμενων απαλλοτριώσεων σε επείγουσα ανάγκη, όπως αύτη καθορίζεται από το από 26/30 Μαΐου 1924 εκτελεστικό του άρθρου 37 Δ/γμα.

Άρθρον 35

1. Οι αξιούντες δικαίωμα κυριότητος επί των απαλλοτριωτέων ακινήτων οφείλουν να διεκδικήσωσι δια παντός νομίμου μέσου την παρά των υποχρέων καταβολήν της κατά το προηγούμενον άρθρον υπό του προέδρου ορισθείσης

προθεσμίας αποζημιώσεως, έχοντες δυνάμει της κατά τον ν. ΓπΝΑ' σχετικής αποφάσεως του προέδρου τίτλον εγγραφής προσημειώσεως επί της ακινήτου περιουσίας των υποχρέων και γενικώτερον τα αυτά εν παρ. 1 του άρθρου 33 οριζόμενα δια τον επισπεύδοντα δικαιώματα.

Άρθρον 36

(Καταργήθηκε με το εδ. 8 του άρθρου 6 του Ν. 5269/1931).

Άρθρον 37

1. Δια την απαλλοτριώσιν των ακινήτων των καταλαμβανομένων υπό των εν άρθρ. 2 παρ. 1 υπό στοιχείον β' αναφερομένων χώρων εφαρμόζεται αναλόγως η διαδικασία των άρθρων 32 και 34

2. (Καταργήθηκε με το εδ. 8 του άρθρου 6 του Ν. 5269/1931).

3. Τα κατά το παρόν άρθρον απαλλοτριούμενα ακίνητα από της απαλλοτριώσεώς των περιέρχονται εις την κυριότητα των εκτελούντων τα υπό του εγκεκριμένου σχεδίου προβλεπόμενα επί των ανωτέρω χώρων κτίρια και λοιπά κοινωφελή έργα προσώπων. Εν πάσει περιπτώσει απαγορεύεται απολύτως η διάθεσις των απαλλοτριωθέντων τούτων ακινήτων προς σκοπούς διαφόρους των δι' ους προωρίσθησαν υπό του εγκεκριμένου σχεδίου οι καταλαμβάνοντες ταύτα χώροι.

Σε εκτέλεση του άρθρου 37 εκδόθηκε το Β.Δ. 26/30 Μαΐου 1924.

Άρθρον 38

1. Δια την απαλλοτριώσιν των κατά την παρ. 2 του άρθρου 30 απαλλοτριωτέων ακινήτων εφαρμόζονται αναλόγως ως προς τε την διαδικασίαν και τον υπολογισμόν της αποζημιώσεως αι σχετικά διατάξεις του άρθρου 37.

2. Τα κατά την προηγούμενην παράγραφον ακίνητα δύνανται ν' απαλλοτριώνται μόνον υπέρ του Δημοσίου, των δήμων, των κοινοτήτων και των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, των εχόντων μεταξύ των άλλων αποστολήν την εφαρμογήν των σχεδίων των πόλεων, κωμών κλπ. και τον εξωραισμόν αυτών, διατίθενται δε υπό των προσώπων τούτων, εις την κυριότητα των οποίων περιέρχονται από της απαλλοτριώσεώς των, καθ' ον τρόπον και υφ' ους όρους θέλει εκάστοτε κανονίζει το υπό της παρ. 2 του άρθρου 30 προβλεπόμενον Β.Δ/μα. Πάντως τα εκ των ακινήτων τούτων προερχόμενα οιαδήποτε κέρδη διατίθενται αποκλειστικώς και μόνον προς κάλυψιν των δια την εφαρμογήν του σχεδίου και των εξωραισμόν της εν η ταύτα κείνται πόλεως, κώμης κλπ. απαιτουμένων δαπανών.

3. Αι ανωτέρω διατάξεις του παρόντος άρθρου ισχύουσιν αναλόγως και δια τα κατά την παρ. 3 του άρθρου 30 απαλλοτριωτέα ακίνητα, τηρουμένων απαιρητήτως των εν τη παραγράφω ταύτη αναφερομένων όρων.

Άρθρον 39

1. Δια Β.Δ/των, εκδιδομένων προτάσει του επί της Συγκοινωνίας υπουργού, μετά γνώμην του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, και του συμβουλίου των δημοσίων έργων, δύναται ν' αναγνωρισθή δημοσία ωφέλεια προς αναγκαστικήν απαλλοτριώσιν ακινήτων περιλαμβανομένων εντός των κατά το άρθρ. 2 μη αμέσως εφαρμοστέων τμημάτων του εγκεκριμένου σχεδίου ή εντός της κατά το άρθρ. 14 ζώνης, επί τω τέλει εξασφαλίσεως της κανονικής αναπτύξεως και επεκτάσεως των πόλεων, κωμών κλπ.

2. Δια την κατά την προηγούμενην παράγραφον απαλλοτριώσιν εφαρμόζονται αναλόγως ως προς τε την διαδικασίαν και τον υπολογισμόν της αποζημιώσεως αι διατάξεις του άρθρ. 37.

3. Τα περί ων η παρ. 1 του παρόντος άρθρου ακίνητα δύνανται ν' απαλλοτριώνται μόνον υπέρ του Δημοσίου, των δήμων, των κοινοτήτων και των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, των εχόντων μεταξύ των άλλων αποστολήν την εφαρμογήν των σχεδίων των πόλεων κλπ και τον εξωραισμόν αυτών.

4. Τα κατά το παρόν άρθρον απαλλοτριούμενα ακίνητα, από της απαλλοτριώσεώς των περιέρχονται εις την κυριότητα των υπέρ ων η απαλλοτριώσεις προσώπων και διατίθενται καθ' ον τρόπον θέλει κανονίζει εις εκάστην περίπτωσιν Β. Διάταγμα. Πάντως αποκλείεται οιαδήποτε εκμετάλλευσις των ανωτέρω ακινήτων παρά τας διατάξεις του παρόντος Νομοθετικού Δ/τος, ως και οιαδήποτε εκποίησης τούτων πριν ή επεκταθή και καταστή αμέσως εφαρμοστέον επ' αυτών το σχέδιον της πόλεως, κώμης κλπ.

5. Η εκποίησης των ως άνω ακινήτων εκτελείται μετά προηγούμενην διαίρεσιν των απαλλοτριωθέντων γηπέδων εις οικοπέδα βάσει του εφαρμοσθέντος σχεδίου της πόλεως. Τα του χρόνου και του τρόπου της εκποιήσεως, του καθορισμού της ελαχίστης τιμής εκποιήσεως, της καταβολής του τιμήματος, πάντων των λοιπών όρων της εκποιήσεως και των παρασχεθησομένων εγγυήσεων προς τήρησιν των όρων τούτων κανονίζονται εις εκάστην περίπτωσιν δια του κατά την προηγούμενην παράγραφον Β.Δ/τος, προκειμένου δε περί εκποιήσεως προς σύστασιν εργατικών συνοικισμών η τιμή εκποιήσεως δεν δύναται να υπερβαίνη τας αναλογούσας εν γένει δαπάνας απαλλοτριώσεως και η εκποίησης δέον να εκτελήται υπό όρους ανεγέρσεως ωρισμένου είδους κτιρίων υφ' εκάστου εκποιουμένου οικοπέδου εντός ωρισμένης προθεσμίας και μη μεταβιβάσεως της κυριότητος των εκποιουμένων δια πράξεως εν ζωή, εξαιρέσει της προικός επί ωρισμένην χρονικήν περίοδον.

6. Τα εκ της διαθέσεως των κατά το παρόν άρθρον απαλλοτριουμένων ακινήτων τυχόν προκύπτοντα οιαδήποτε κέρδη διατίθενται αποκλειστικώς και μόνον προς κάλυψιν των προς εξωραισμόν της πόλεως, κώμης κλπ και εφαρμογήν του σχεδίου αυτής απαιτουμένων δαπανών.

7. Αι διατάξεις του παρόντος άρθρου δύνανται να εφαρμόζονται αναλόγως και ως προς τα ακίνητα, τα κείμενα εντός των ζωνών των πόλεων, κωμών κλπ., των μη εχουσών εγκεκριμένον σχέδιον.

Άρθρον 40

1. Δύνатаι ν' αναγνωρισθή δημοσία ωφέλεια προς αναγκαστικήν απαλλοτριώσιν ακινήτων περιλαμβανομένων είτε εντός των εν τω προηγούμενω άρθρω (παρ. 1) αναφερομένων περιοχών, είτε εκτός τούτων (ήτοι εντός των αμέσως εφαρμοστέων τμημάτων των σχεδίων ή πέραν των ζωνών) και εν γένει εντός ή εκτός οιασδήποτε πόλεως, κώμης κλπ., επί τω σκοπώ ανεγέρσεως οικοδομών και γενικώτερον ιδρύσεως πλήρων συνοικισμών, όταν εξαιρετική ανάγκη επιβάλλη τούτο (οίον εγκατάστασις προσφύγων ή αστέγων λόγω σεισμού, πλημμύρας ή ετέρας θεομηνίας, κρίσις της κατοικίας εξ οιοδήποτε λόγου κλπ.). Η δημοσία ωφέλεια δια τας ως άνω απαλλοτριώσεις αναγνωρίζεται μετ' απόφασιν του υπουργικού συμβουλίου δια Β.Δ/τος, εκδιδομένου προτάσει του αρμοδίου δια τας εργασίας στεγάσεως υπουργού και του υπουργού της Συγκοινωνίας. Εν τη περιπτώσει ταύτη η απαλλοτριώσεις περιορίζεται πάντως εις γήπεδα διατελούντα υφ' ους όρους και τα εν παρ. 3 του άρθρου 30 χαρακτηριζόμενα ως απαλλοτριωτέα, εφαρμοζομένου αναλόγως ως προς την διαδικασίαν και τον υπολογισμόν της αποζημιώσεως του άρθρου 37.

2. Τα περί ων η προηγούμενη παράγραφος ακίνητα, μετά την απαλλοτριώσιν των διαιρούνται εις οικόπεδα βάσει του σχεδίου της πόλεως, κώμης κλπ. (εν ελλείψει σχεδίου επιβαλλομένης αμέσως της συντάξεως και εγκρίσεως τοιούτου), τα οποία παραχωρούνται προς τους πρόσφυγας και λοιπούς, υπέρ της εγκαταστάσεως των οποίων εγένετο η απαλλοτριώσεις. Η κατά τα ανωτέρω υποδιαίρεσις εις οικόπεδα υπόκειται εις την έγκρισιν του επί της Συγκοινωνίας υπουργού, δυναμένου να τροποποιή ταύτην μετά γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων.

3. Ο τρόπος της παραχωρήσεως των άνω οικοπέδων (δυναμένης να εκτελήται και απ' ευθείας ή δια κληρώσεως ή οπωσδήποτε άλλως), το καταβλητέον τίμημα και ο τρόπος της καταβολής αυτού, πας έτερος της παραχωρήσεως ταύτης όρος και αι προς τήρησιν των όρων παραχωρήσεως παρασχεθησόμεναι εγγυήσεις κανονίζονται δια των ανωτέρω αναφερομένων Β.Δ/των. Πάντως το καταβλητέον τίμημα δεν δύνатаι να υπερβαίνει τας εν γένει δαπάνας απαλλοτριώσεως, η δε παραχώρησις γίνεται υπό τον όρον ανεγέρσεως επί του παραχωρουμένου ωρισμένου είδους οικοδομή εντός ωρισμένης προθεσμίας και μη μεταβιάσεως της κυριότητος του παραχωρηθέντος επί ωρισμένην χρονικήν περίοδον.

4. Αι κατά το παρόν άρθρον απαλλοτριώσεις δύνανται να εκτελώνται υπέρ του Δημοσίου, των δήμων, των κοινοτήτων και των νομικών προσώπων δημοσίου

δικαίου, των η αποστολή συμπίπτει με τους εν τη ανωτέρω παρ. 1 αναφερόμενους σκοπούς της απαλλοτριώσεως. Τα ανωτέρω πρόσωπα υποχρεούνται να διαθέτουν αμέσως τα απαλλοτριωθέντα υπέρ αυτών ακίνητα συμφώνως ταις ανωτέρω διατάξεσιν.

5. Αι αυτά ως άνω απαλλοτριώσεις δύνανται να εκτελώνται και υπέρ οιοδήποτε ετέρου νομικού ή και φυσικού προσώπου, παρέχοντας επαρκείς εγγυήσεις περί της εκπληρώσεως του σκοπού της απαλλοτριώσεως.

Εάν υπαρχούσης εν τη πόλει ή κώμη κλπ. ανάγκης νέων κτιρίων, η απαλλοτριώσις ενεργείται επί τω τέλει ανεγέρσεως και εκμεταλλεύσεως οικοδομών επί των απαλλοτριουμένων γηπέδων υπό ωρισμένου επιχειρηματίου, ή εις τούτον παραχώρησις των απαλλοτριουμένων γίνεται υπό ειδικούς όρους κανονιζομένους μετ' απόφασιν του υπουργικού συμβουλίου δια του εν παρ. 1 του παρόντος άρθρου αναφερομένου Β.Δ/τος και εξασφαλίζοντας απαραιτήτως, πλην των άλλων, την ταχείαν ανέγερσιν κτιρίων ωρισμένων ελαχίστων διαστάσεων και ετέρων γενικής φύσεως έργων (οδών κλπ), παρεχομένης πάντως της αναλόγου προς τήρησιν των όρων τούτων εγγυήσεως. Εν τη περιπτώσει ταύτη επιτρέπεται παρέκκλισις μέχρις οιοδήποτε βαθμού από των περιορισμών της παρ. 3 του παρόντος άρθρου ως προς το μέγιστον του καταβλητέου τιμήματος και της μη μεταβιβάσεως της κυριότητος.

Άρθρον 41

1. Δια την συγκέντρωσιν των περί των το άρθρο 12 κτιρίων εις τα δι' αυτά κατά το ίδιον άρθρον προοριζόμενα τμήματα, δύνανται ν' απαλλοτριώνται αναγκαστικώς υπό ωρισμένους όρους, εξασφαλίζοντας την συγκέντρωσιν ταύτην υπέρ των ανεγειρόντων τα κτίρια βιομηχανών, τα απαιτούμενα ακίνητα. Η ανάγκη της απαλλοτριώσεως αναγνωρίζεται εκάστοτε δια Β.Δ/τος. εκδιδομένου προτάσει των υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Συγκοινωνίας, κανονιζομένων άμα δια του αυτού Δ/τος και πάντων των όρων της απαλλοτριώσεως, οίτινες θέλουσιν εξασφαλίσει την πραγμάτωσιν του σκοπού αυτής.

2. Δια τας περί των το παρόν άρθρον απαλλοτριώσεις η καταβλητέα αποζημίωσις υπολογίζεται επί τη βάσει της μέσης αξίας του ακινήτου κατά την προ της απαλλοτριώσεως τελευταίαν τριετίαν, κατά τα λοιπά δε εφαρμόζονται αι διατάξεις του ν. ΓπΝΑ', ως ερμηνεύθη και ετροποποιήθη ούτος δι' ετέρων μεταγενεστέρων διατάξεων.

3. Αποκλείεται η μονομερής εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου προς εξυπηρέτησιν ωρισμένων μόνον βιομηχανικών εγκαταστάσεων, της κατά τα ανωτέρω αναγκαστικής απαλλοτριώσεως εφαρμοζομένης μόνον δια την συμφώνως τω εγκεκριμένω σχεδίω εν τη αυτή περιοχή συγκέντρωσιν απασών των εν τη πόλει, κώμη κλπ. υφισταμένων εγκαταστάσεων της αυτής φύσεως, εφ' όσον δε δεν υπάρχουσι πλειότεραι της μιάς τοιαύται εγκαταστάσεις, η εν λόγω

αναγκαστική απαλλοτριώσις επιτρέπεται, εάν αι διαφόρου φύσεως εγκαταστάσεις, εις την συγκέντρωσιν των οποίων αποβλέπει αύτη, δεν είναι ολιγώτεροι των δέκα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Δ'

Τακτοποιήσις οικοπέδων

Άρθρον 42

1. Προ πάσης ανεγέρσεως οιασδήποτε οικοδομής και εν γένει εκτελέσεως οιωνδήποτε εγκαταστάσεων κατά τας υπό των άρθρων 13, 14 και 17 προβλεπομένας περιπτώσεις απαιτείται τακτοποιήσις του εφ' ου εκτελεσθήσονται τα έργα οικοπέδου.

2. Η τακτοποιήσις των οικοπέδων ενεργείται μεταβαλλομένων εν ανάγκη αυτών κατά την θέσιν, το σχήμα και το μέγεθος, ούτως ώστε έκαστον τούτων να αποκτήσῃ διάταξιν ανταποκρινομένην πληρέστερον εις τας ανάγκας και τον σκοπόν της χρησιμοποιήσεως αυτού τε και του συνόλου των εν τη αυτή πόλει, κώμη κλπ ή απλώς των εν τη αυτή περιοχή κειμένων και υπό κοινών διατάξεων διεπομένων οικοδομησίων οικοπέδων. Κατά την τακτοποίησιν ταύτην αποκλείεται οιαδήποτε μεταβολή των υπό οικοδομών καταλαμβανομένων τμημάτων των τακτοποιητέων οικοπέδων. Εν τη εννοία των οικοδομών δεν περιλαμβάνονται εγκαταστάσεις κινηταί, φρέατα, περιτοιχίσματα, υπόστεγα προσωρινού χαρακτήρος, παραπήγματα κλπ. και ετοιμόρροπα μέρη κτιρίων, μη επιδεχόμενα είτε λόγω της καταστάσεώς των, είτε ως εκ της εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 24. επισκευήν άνευ προηγουμένης κατεδαφίσεως, ων η παρουσία δεν παρκαλύει την τακτοποίησιν.

3. Δια Β.Δ/των κανονισθήσεται ο τρόπος, η φύσις και η έκτασις της τακτοποιήσεως εις εκάστην περίπτωσιν. Πάντως αρμοδία όπως κρίνη περί της ανάγκης και του δυνατού της τακτοποιήσεως, ως και περί της εννοίας των αποκλειουσών ταύτην οικοδομών, είναι η επί της εφαρμογής του παρόντος Δ/τος τεχνική υπηρεσία του υπουργείου Συγκοινωνίας, ης αι σχετικαί αποφάσεις υπόκεινται εις την έγκρισιν του επί της Συγκοινωνίας υπουργού, δυναμένου να αναθεωρή ταύτας.

Άρθρα 43-45

(Αντικαταστάθηκαν με τις παρακάτω διατάξεις του άρθρου 4 Ν.Δ. 27 Φεβρουαρίου/30 Μαρτίου 1926 περί τροποποιήσεως των περί σχεδίου πόλεως Θεσ/νίκης διατάξεων, που επεξετάθηκαν σε όλες τις πόλεις και κώμες του Κράτους με το Π.Δ. 18/20 Μαρτίου 1926).

1. Παν οικόπεδον, ούτινος το μετά την ρυμοτομίαν υπολειπόμενον τμήμα δεν έχει τουλάχιστον το κατά το παρόν Ν.Δ./γμα οριζόμενον εμβαδόν, ή έχη μεν τούτο, αλλά στερήται των κατά το αυτό Δ/γμα απαιτουμένων ελαχίστων διαστά-

σεων, ή καίτοι από απόψεως εμβαδού και διαστάσεων ευρίσκεται εν τάξει, δε κέκτηται την κατάλληλον θέσιν (στερήται προσώπου επί οδού), η δε τακτοποίησής του κατ' αμφοτέρας τας τελευταίας περιπτώσεις καθίσταται ανέφικτος, θεωρείται μη οικοδομήσιμον και αφαιρούμενον αναγκαστικώς από του ιδιοκτήτου προσκυρούται εις τι των γειτονικών οικοδομησίμων οικοπέδων, ίνα αποτελέσῃ μετ' αυτού ενιαίον οικόπεδον.

Εάν παράκεινται πλείοτερα του ενός τοιαύτα οικόπεδα, τα μεν εξ αυτών προσκυρούνται εις τα δε, ή και άπαντα συνενούνται προς άλληλα προς σχηματισμόν ενός ή πλειόνων οικοδομησίμων οικοπέδων. Επιτρέπεται κατά τας ανωτέρω περιπτώσεις η προσκύρωσις ενός μη οικοδομησίμου οικοπέδου εις έτερα πλείοτερα μετά προηγούμενον αυτών τεμαχισμόν.

(Προσκυρωτέα κατά τας ανωτέρω διατάξεις θεωρούνται και τμήματα οικοδομησίμων οικοπέδων του αυτού ιδιοκτήτου, μη επιδεχομένων εν των συνόλων των τακτοποίησιν λόγω υπάρξεως οικοδομών, εφ' όσον ταύτα έχουσιν επιφάνειαν και διαστάσεις κατώτερα ωρισμένου ορίου, αποκλειομένης της προσκυρώσεως αυτών, εάν ο ιδιοκτήτης αναγνωρίση επί τούτων υπέρ των μεθ' ων συνορεύουσιν ακινήτων δουλείαν φωτός και αέρος. Αι ως άνω διατάξεις και αι λεπτομέρειαι και όροι της δουλείας κανονισθήσονται δια Δ/τος εκδοθησομένου εφ' άπαξ).

Το παραπάνω μέσα σε () εδάφιο και το σε εκτέλεση αυτού Π.Δ. της 9/24 Μαΐου 1928, καταργήθηκαν με το άρθρο 127 Ν.Δ. 8/1973.

2. Η κατά τα ανωτέρω αναγκαστική απαλλοτρίωσις και προσκύρωσις των μη οικοδομησίμων οικοπέδων αποκλείεται εφ' όσον επί τούτων υπάρχουν οικοδομαί, ως προς την έννοιαν των οποίων ισχύουσιν αι σχετικά διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 42.

3-4. (Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 2 και οι παρ. 3 και 4 καταργήθηκαν με το Ν.Δ. 2/9 Αυγ. 1927 περί κυρώσεως του Ν.Δ. 27 Φεβρ. 1926).

5. Οικόπεδα, αποκλειόμενα πανταχόθεν από των οδών του εγκεκριμένου σχεδίου και μη δυνάμενον δια τακτοποιήσεως ν' αποκτήσωσι το απαιτούμενον πρόσωπον επ' αυτών, δύνανται να θεωρώνται οικοδομήσιμα υπό ωρισμένας προϋποθέσεις και ειδικούς όρους ως προς την ανέγερσιν επ' αυτών κτιρίων, κανονιζόμενας δι' αποφάσεως του υπουργού της Συγκοινωνίας.

6. Προ πάσης συντάξεως των κατά τα ανωτέρω πράξεων προσκυρώσεως, η αρμοδία τεχνική υπηρεσία οφείλει να ειδοποιή δια προσκλήσεώς της τους ενδιαφερομένους όπως εντός μηνός από της κοινοποιήσεως της προσκλήσεως διακανονίσωσι τα της προσκυρώσεως δι' ιδιωτικών μεταξύ των συμφωνιών, εν περιπτώσει δε παρελεύσεως της προθεσμίας ταύτης απράκτου, προβαίνει η ίδια εις τας εν τοις εφεξής καθοριζόμενας ενεργείας.

αναγκαστική απαλλοτρίωσις επιτρέπεται, εάν αι διαφόρου φύσεως εγκαταστάσεις, εις την συγκέντρωσιν των οποίων αποβλέπει αύτη, δεν είναι ολιγώτεροι των δέκα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Δ'

Τακτοποιήσις οικοπέδων

Άρθρον 42

1. Προ πάσης ανεγέρσεως οιασδήποτε οικοδομής και εν γένει εκτελέσεως οίωνδήποτε εγκαταστάσεων κατά τας υπό των άρθρων 13, 14 και 17 προβλεπομένας περιπτώσεις απαιτείται τακτοποιήσις του εφ' ου εκτελεσθήσονται τα έργα οικοπέδου.

2. Η τακτοποιήσις των οικοπέδων ενεργείται μεταβαλλομένων εν ανάγκη αυτών κατά την θέσιν, το σχήμα και το μέγεθος, ούτως ώστε έκαστον τούτων να αποκτήσῃ διάταξιν ανταποκρινομένην πληρέστερον εις τας ανάγκας και τον σκοπόν της χρησιμοποιήσεως αυτού τε και του συνόλου των εν τη αυτή πόλει, κώμη κλπ ή απλώς των εν τη αυτή περιοχή κειμένων και υπό κοινών διατάξεων διεπομένων οικοδομησίμων οικοπέδων. Κατά την τακτοποίησιν ταύτην αποκλείεται οιαδήποτε μεταβολή των υπό οικοδομών καταλαμβανομένων τμημάτων των τακτοποιητέων οικοπέδων. Εν τη εννοία των οικοδομών δεν περιλαμβάνονται εγκαταστάσεις κινηταί, φρέατα, περιτοιχίσματα, υπόστεγα προσωρινού χαρακτήρος, παραπήγματα κλπ. και ετοιμόρροπα μέρη κτιρίων, μη επιδεχόμενα είτε λόγω της καταστάσεώς των, είτε ως εκ της εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 24, επισκευήν άνευ προηγουμένης κατεδαφίσεως, ων η παρουσία δεν παρακωλύει την τακτοποίησιν.

3. Δια Β.Δ/των κανονισθήσεται ο τρόπος, η φύσις και η έκτασις της τακτοποιήσεως εις εκάστην περίπτωσιν. Πάντως αρμοδία όπως κρίνη περί της ανάγκης και του δυνατού της τακτοποιήσεως, ως και περί της εννοίας των αποκλειουσών ταύτην οικοδομών, είναι η επί της εφαρμογής του παρόντος Δ/τος τεχνική υπηρεσία του υπουργείου Συγκοινωνίας, ης αι σχετικαί αποφάσεις υπόκεινται εις την έγκρισιν του επί της Συγκοινωνίας υπουργού, δυναμένου να αναθεωρή ταύτας.

Άρθρα 43-45

(Αντικαταστάθηκαν με τις παρακάτω διατάξεις του άρθρου 4 Ν.Δ. 27 Φεβρουαρίου/30 Μαρτίου 1926 περί τροποποιήσεως των περί σχεδίου πόλεως Θεσ/νίκης διατάξεων, που επεξετάθηκαν σε όλες τις πόλεις και κώμες του Κράτους με το Π.Δ. 18/20 Μαρτίου 1926).

1. Παν οικόπεδον, ούτινος το μετά την ρυμοτομίαν υπολειπόμενον τμήμα δεν έχει τουλάχιστον το κατά το παρόν Ν.Δ./γμα οριζόμενον εμβαδόν, ή έχη μεν τούτο, αλλά στερείται των κατά το αυτό Δ/γμα απαιτουμένων ελαχίστων διαστά-

7. (Τροποποιούνται η παρ. 2 του άρθρου 74 και οι παρ. 1 και 3 του άρθρου 75 του Ν.Δ. 17 Ιουλίου 1923).

8. Αι διατάξεις του παρόντος άρθρου δύνανται να επεκταθώσι δια διατάγματος και δι' απάσας τας πόλεις του Κράτους.

Άρθρον 46

1. Αι κατά τα ανωτέρω τακτοποιήσεις και προσκυρώσεις ενεργούνται δια πράξεως της αρμοδίας υπηρεσίας, επί τη προσκλήσει των ενδιαφερομένων ή και οίκοθεν ενεργούσης. Εν τη πράξει ταύτη καθορίζονται δια προχείρου κτηματολογικού διαγράμματος άπαντα τα εκ της τακτοποιήσεως ή προσκυρώσεως υφιστάμενα οιασδήποτε μεταβολάς ακίνητα και αι τοιαύται μεταβολαί.

2. Ως προς τας προσκλήσεις των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών, την προς αυτούς κοινοποίησιν της κυρωθείσης πράξεως, την υπό τούτων υποβολήν κατά της πράξεως ενστάσεων και την επί τε της πράξεως και των ενστάσεων απόφασιν του υπουργού εφαρμόζονται αναλόγως αι σχετικά διατάξεις των άρθρων 32 και 34.

3. Εν περιπτώσει αδυνάτου δι' οιονδήποτε λόγον συντάξεως της πράξεως εφαρμόζεται η διάταξις της παρ. 3 του άρθρου 32, αναφερομένου ρητώς εν τω σχετικώ πρωτοκόλλω αν το αδύνατον οφείλεται εις τας διατάξεις του άρθρου 43.

4. Εάν η εξακρίβωσις των μεταξύ των τακτοποιητέων ή προσκυρωτέων ιδιοκτησιών ορίων καθίσταται δι' οιονδήποτε λόγον αδύνατος, η σύνταξις της πράξεως αναβάλλεται μέχρις οριστικού καθορισμού αυτών, φροντίδι των ενδιαφερομένων. Λόγω εξαιρετικής ανάγκης δύναται να συνταχθή και εν τη περιπτώσει ταύτη πράξις, καθοριζομένων προσωρινώς υπό της υπηρεσίας των ακαθορίστων ορίων επί τη βάσει πληροφοριών.

5. Δια Β.Δ/των κανονίζοντα τα της συντάξεως της πράξεως της αναγνώρισεως της εν τη προηγουμένη παρ. 4 αναφερομένης εξαιρετικής ανάγκης και η εν γένει υπό του παρόντος άρθρου προβλεπομένη διαδικασία.

Άρθρον 47

1. Υπόχρεοι προς αποζημίωσιν των εκ της μεταβολής, ην συνεπάγεται εις την αξίαν των ακινήτων η κατά τα ανωτέρω τακτοποιήσεις και προσκύρωσις των οικοπέδων, ζημιουμένων ιδιοκτητών είναι οι ιδιοκτήται των ακινήτων, άτινα ωφελήθησαν εκ της τοιαύτης τακτοποιήσεως και προσκυρώσεως.

2. Προς κανονισμόν των ανωτέρω αποζημιώσεων, οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουσι σχετικήν αίτησιν εις τον πρόεδρον των πρωτοδικών της εν η τα ακίνητα περιφερείας μετ' αντιγράφου της κεκυρωμένης υπό του υπουργού πράξεως. Ο πρόεδρος των πρωτοδικών ορίζει προσωρινώς τας καταβλητέας αποζημιώσεις κατά τας διατάξεις του ν. ΓπΝΑ', ως ηρμηνεύθη και ετροποποιήθη ούτος

εις αξίωσιν επί του καταθέματος κατά τας σχετικές διατάξεις του ν. ΓπΝΑ' κατά την πρώτην περίπτωση, ή εις προσωπικήν κατά του τέως ιδιοκτήτου απαίτησιν κατά την δευτέραν.

7. Αι δικαστικάι αποφάσεις δεν δύνανται να μεταβάλωσι την υπό του υπουργού κυρωθείσαν πράξιν ως προς την εν αυτή καθορισθείσαν τακτοποίησιν ή προσκύρωσιν των οικοπέδων, πάσα δε τυχόν απαίτησις ιδιοκτήτου ακινήτου ως προς τα μέχρι της τακτοποιήσεως ή προσκυρώσεως όριο αυτού, από της κυρώσεως της τακτοποιήσεως ή προσκυρώσεως τρέπεται αυτοδικαίως εις χρηματικήν τοιαύτην.

Άρθρον 48

1. Οι υπέρ των η προσκύρωσις μη οικοδομησίων οικοπέδων εισίν υπόχρεοι δια την πληρωμήν της εις ταύτα αναλογούσης αποζημιώσεως των υπό των κατά το άρθρο 2 παρ. 1 υπό στοιχείον α' χώρων καταλαμβανομένων ακινήτων, κατά τας ακόλουθους περιπτώσεις: α) Εάν η αποζημίωσις ουδόλως κατεβλήθη υπό του τέως ιδιοκτήτου του προσκυρωθέντος. β) Εάν η αποζημίωσις κατεβλήθη υπό του ιδιοκτήτου προ του καθορισμού των επιτρεπομένων ελαχίστων ορίων εμβადού και διαστάσεων των οικοδομησίων οικοπέδων και ουδεμία από της καταβολής ταύτης εγένετο εν ζωή μεταβίβασις της κυριότητος του προσκυρωθέντος υπό του καταβαλόντος την αποζημίωσιν· και γ) Εάν η αποζημίωσις κατεβλήθη υπό του ιδιοκτήτου μετά τον ανωτέρω καθορισμόν, ουδεμία δ' έκτοτε έλαβε χώραν υπό τούτου εν ζωή μεταβίβασις της κυριότητος του προσκυρωθέντος οικοπέδου, ουδέ υπήρξαν επ' αυτού μετά την καταβολήν της αποζημιώσεως χρησιμοποιήσιμοι οικοδομαί επί χρόνον εν όλω μείζονα της δεκαετίας.

Άρθρον 49

1. Επιβαλλομένης εξ οιοδήποτε λόγου της ταυτοχρόνου τακτοποιήσεως πολλών παρακειμένων (εφαπτομένων ή μη) οικοπέδων, δύναται αύτη να εκτελήται κατά τας ακόλουθους διατάξεις:

2. Ο Υπουργός της Συγκοινωνίας συνιστά δι' αποφάσεώς του "κτηματικήν ομάδα", αποτελουμένην εκ των τακτοποιητέων, και προσκυρωτέων κτημάτων (ήτοι των μετά την αφαίρεσιν των υπό των κατά το άρθρο 2 παρ. 1 υπό στοιχείον α' καταλαμβανομένων τμημάτων εξ εκάστης ιδιοκτησίας παραμενόντων εντός των οικοδομησίων χώρων υπολοίπων), ήτις από της δημοσιεύσεως της αποφάσεως ταύτης καθίσταται νομικόν πρόσωπον δημοσίου δικαίου, εκπροσωπούμενον υπό του Δημοσίου ή του οικείου δήμου ή κοινότητος ή οπωσδήποτε άλλως. καθ' α θέλει εκάστοτε ορίζει η εν λόγω απόφασις, και βαρυνόμενον δια της υποχρέωσεως της πληρωμής των κατά το άρθρο 47 παρ. 1 αποζημιώσεων και της εισπράξεως τούτων παρά των κατά την αυτήν διάταξιν υποχρέων. Δια της αυτής αποφάσεως του Υπουργού καθορίζονται τα όρια της κτηματικής ομάδος, δυνα-

μένων να εξαιρούνται αυτής ωρισμένων εντός των ορίων τούτων περιλαμβανομένων ακινήτων και πάσα ετέρα σχετική λεπτομέρεια.

Η σύνθεσις των βάσει των διατάξεων του άρθρου 49 και επέκεινα του Ν.Δ. της 17.7.1923 "περί σχεδίων των Πόλεων κλπ" ως μεταγενεστέρως ετροποποιήθη και συνεπληρώθη, συσταθεισών Επιτροπών "Κτηματικών Ομάδων" των Πόλεων Αργοστολίου, Ληξουρίου, Σάμης, Ζακύνθου, Κερκύρας, Καρπενησίου, Καλαμάτας, Χανίων, Εδέσσης (Βαρόσι) και Καλαβρύτων υπό την αυτήν λειτουργίαν κα αρμοδιότητος, καθωρίσθη ως ακολούθως δια της υπ' αριθμ. Α 49139 της 9 Ιουν./22 Ιουλ. 1967 αποφ. Υπ. Συντονισμού και Δημ. Εργων (ΦΕΚ Β' 472).

α) Εκ του Διευθυντού Τεχν. Υπηρεσιών του Νομού ή του νομίμου αναπληρωτού του.

β) Εξ ενός Πρωτοδίκου ή Παρέδρου ή Ειρηνοδίκου, οριζομένου υπό του Προέδρου Πρωτοδικών μετά του αναπληρωτού του.

γ) Εκ του Υποθηκοφύλακος της Πόλεως ή του νομίμου αναπληρωτού του.

3. Παρεμπιπτούσης κατά την συνωδά τω παρόντι άρθρω τακτοποίησιν περιπτώσεως προσκυρώσεως μη οικοδομησίμων οικοπέδων περιλαμβανομένων εις την συσταθείσαν κτηματικήν ομάδα εκτελείται αυτή εν συνδυασμῷ προς την κατά την προηγουμένην παράγραφον τακτοποίησιν. Πάντως εις την περίπτωσιν ταύτην επιτρέπεται, κατόπιν αποφάσεως του επί της Συγκοινωνίας υπουργού, οιαδήποτε παρέκκλισις από των περί προσκυρώσεως διατάξεων του άρθρου 43 και της διατάξεως της παρ. 2 του άρθρου 45 ως προς την πρόσκλησιν των ενδιαφερομένων προς διακανονισμόν της προσκυρώσεως ιδία αυτών φροντίδι.

4. Κατά την εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος άρθρου η κατά το άρθρο 46 πράξις δύναται να περιορίζηται εις τον καθορισμόν εκάστου οικοπέδου, ως τούτο προκύπτει τελικῶς μετά την τακτοποίησιν και την τυχόν εις τούτο προσκύρωσιν ετέρων μη οικοδομησίμων οικοπέδων. Εις την περίπτωσιν ταύτην παραλείπεται η ένδειξις των εις τα οικόπεδα της κτηματικής ομάδος γενομένων εν σχέσει προς άλλα μεταβολών, ο δε απόλυτος εις έκαστον τούτων επελθούσα μεταβολή εν σχέσει προς την αρχικήν του κατάστασιν κρίνεται εκ της παραβολῆς της καταστάσεως ταύτης προς την ειρημένην πράξιν. Την ανωτέρω πράξιν δέον να συνοδεύη και υπόμνημα επεξηγηματικόν των εις έκαστον ακίνητον επελθουσών ωφελειών και ζημιών (άνευ εκτιμήσεως της αξίας αυτών), θεωρούμενον ως αναπόσπαστον της πράξεως στοιχείον. Επίσης πρέπει να συνοδεύη ταύτην και γνωμοδοτική έκθεσις της συντασσούσης αυτήν υπηρεσίας περί της εκτιμήσεως των εις την αξίαν εκάστου ακινήτου επελθουσών μεταβολών συνεπεία των ανωτέρω ωφελειών και ζημιών, ην έκθεσιν λαμβάνει υπ' όψιν ο πρόεδρος των πρωτοδικών κατά την συνωδά τω άρθρω 47 διαδικασίαν και ης ποιείται μνηίαν εν τη σχετική αποφάσει του. Πάντως ο τρόπος συντάξεως της πράξεως και αι λεπτομέρειαι ταύτης κανονίζονται εκάστοτε δι' υπουργικής απο-

μειώσεως τουλάχιστον της ν' ανατίθεται της συντάξεως αυτής και εις επιτροπήν οριζομένην δια της αυτής αποφάσεως.

"Εν πάσει περιπτώσει κατά της πράξεως επιτρέπονται ενστάσεις μόνον ως προς τα όρια, τας διαστάσεις και την θέσιν των οικοπέδων ως ταύτα είχαν προ της πράξεως κλπ., ως και δια παράβασιν ή εσφαλμένην εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος, αποκλειομένης πάσης ενστάσεως ή προσφυγής, οσάκις επιτρέπεται αυτή, ως προς το τεχνικόν μέρος της πράξεως (τρόπος τακτοποίησης, διάταξις νέων οικοπέδων, ποσοστόν μειώσεως και αυξομειώσεως αυτού κλπ)".

Το εντός "" εδάφιο προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου μόνου του Ν.Δ. 305/1947.

5. Δι' αποφάσεων του υπουργού κανονίζεται κατά τα λοιπά λεπτομερώς, η κατά το παρόν άρθρον διαδικασία βάσει των διατάξεων των άρθρων 46 και 47, ισχυουσών και κατά την περί ης το παρόν άρθρον περίπτωσιν, της κτηματικής ομάδος δυναμένης να υποκαθιστά κατά την διαδικασίαν ταύτην εν όλω ή εν μέρει τους ενδιαφερομένους ιδιοκτήτας. Την τοιαύτην υποκατάστασιν δύναται να επιβάλη ο υπουργός της Συγκοινωνίας δι' αποφάσεώς του και υποχρεωτικώς. Πάντως η κατά το άρθρο 47 απόφασις του προέδρου των πρωτοδικών δέον να ορίζη προσωρινώς και ιδιαιτέρως δι' εκάστην ιδιοκτησίαν, εκτός των αποζημιώσεων δια τας εκ της τακτοποίησης και προσκυρώσεως γενομένας εις τα ακίνητα ζημίας, και την αξίαν των εκ των μεταβολών τούτων προκυψασών εις ταύτα ωφελειών, των αι οφειλόμεναι μόνον εις τας εις τα γήπεδα γενομένας μεταβολάς δέον απαραιτήτως να καλύπτωσιν εν τω συνόλω των τας εις ταύτα προκυψάσας εκ των ιδίων μεταβολών ζημίας. Το αυτό ισχύει και δια πάσαν ετέραν απόφασιν δικαστηρίου περί οριστικού προσδιορισμού της αποζημιώσεως.

Άρθρον 50

1. Η κατά το προηγούμενον άρθρον Κτηματική Ομάς, δύναται να συνιστάται και επί τω γενικωτέρω σκοπώ της δικαίας κατανομής των εκ της εφαρμογής του εγκεκριμένου σχεδίου μελλουσών να προκύψωσι μεταβολών εις την αξίαν των ακινήτων. Εις την περίπτωσιν ταύτην εις την Κτηματικήν Ομάδα, συνιστωμένην κατά το εν τω προηγούμενω άρθρω αναφερόμενον τρόπον, περιλαμβάνονται και τα υπό των κατά την παρ. 1 του άρθρου 2 υπό στοιχεία α' χώρων, ήτοι των οδών, πλατειών κλπ., καταλαμβανόμενα ακίνητα, αντί δε των διατάξεων των άρθρ. 32, 33, 34, 35 και των διατάξεων των παρ. 2,3,5,6 και 7 του άρθρου 6 του Νομ. 5269 "περί αδειών οικοδομής κλπ" ως μεταγενεστέρως ετροποποιήθη, εφαρμόζεται η ακόλουθος διαδικασία.

α) Προσδιορίζεται η όλη επιφάνεια των υπό των κατά το εδαφ. α' της παρ. 1 του άρθρου 2 χώρων καταλαμβανομένων οικοπέδων της Κτηματικής Ομάδος.

β) "Υπολογίζεται το εκ της ανωτέρω ολικής επιφανείας προς συγκρότησιν των ως άνω κοινοχρήστων χώρων αναλογούν εις έκαστον οικοπέδον της Κτηματικής Ομάδος γενικόν ποσοστόν, ούτινος επιτρέπεται η αυξομειώσεις λόγω ειδικών συνθηκών (οίον μέγεθος του οικοπέδου, μεταβολή θέσεως οικοπέδου εν γένει, αυξομειώσεως προσώπου και βάθους, μετάθεσις αποκλειομένου οικοπέδου επί της οδού κλπ). Το ως άνω ποσοστόν και η αυξομειώσεις αυτού κανονίζεται δια της συντασσομένης σχετικής πράξεως.

Μέρος του εμβαδού της κατά το προηγούμενον εδάφιον ολικής επιφανείας δύναται να καταλογισθή εις τον οικείον Δήμον ή Κοινότητα. Η θέσις και η έκτασις του μέρους τούτου εις περίπτωσιν καθ' ην το εμβαδόν αυτού δεν πρόκειται να υπερβή την μίαν και ημίσειαν φοράν το εκ της εφαρμογής των ανωτέρω διατάξεων του Νομ. 5269 προκύπτουν εις βάρος του Δήμου ή της Κοινότητος εμβαδόν καθώς και εις πάσαν περίπτωσιν καθ' ην το εμβαδόν αυτού είναι έλασσον των πέντε χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων καθορίζονται δι' αυτής ταύτης της πράξεως τακτοποιήσεως, εάν δε το εμβαδόν και μέρος αυτού πρόκειται να υπερβαίνη την ως άνω μίαν και ημίσειαν φοράν τότε η έκτασις και η θέσις αυτού καθορίζονται δι' αποφάσεως του οικείου Νομάρχου. Η θέσις του μέρους τούτου συνολικώς ή κατά τμήματα δύναται να καθορίζεται οπουδήποτε εντός των ορίων της Κτηματικής Ομάδος και ακόμη εντός οικοδομησίων, κατά το σχέδιον ρυμοτομίας, χώρων του Δήμου ή της Κοινότητος οίτινες δια την κατά την παρ. 3 του παρόντος άρθρου εξόφλησιν των λόγω ρυμοτομίας υποχρεώσεων, μειούνται και κατά το μέρος αυτό επί πλέον της κατά το ακόλουθον εδαφ. γ' γενικής μειώσεως αυτών και των λοιπών οικοπέδων.

Αι υφιστάμεναι εν τοις πράγμασι παλαιαί οδοί και λοιποί κοινόχρηστοι χώροι οι περιλαμβανόμενοι τυχόν εντός οικοδομικών τετραγώνων ως και πάσαι αι ιδιωτικάί οδοί ή δίοδοι διατίθενται εις πάσαν περίπτωσιν ομαδικής τακτοποιήσεως δια την συγκρότησιν των κατά το σχέδιον της ρυμοτομίας νέων οδών και λοιπών κοινοχρήστων χώρων".

Το εδαφ. β' αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ. 1 του άρθρου μόνου του Ν.Δ. 305 της 19/19 Απριλ. 1947.

γ) Εκ του εμβαδού εκάστου οικοπέδου της Κτηματικής Ομάδος αφαιρείται το κατά το προηγούμενον εδάφιον αναλογούν αυτό ποσοστόν.

δ) Τα εκ της κατά το προηγούμενον εδάφιον αφαιρέσεως προκύπτοντα ιδανικά υπόλοιπα οικοπέδων της Κτηματικής Ομάδος τακτοποιούνται συμφώνως ταις διατάξεσι του άρθρου 42.

2. Εάν τινά των κατά το εδ. δ' της προηγούμενης παραγράφου ιδανικών υπολοίπων, έχωσιν εμβαδόν μικρότερον του καθωρισμένου ελαχίστου ορίου οικοπέδων, απαλλοτριούνται και προσκυρούνται συνολικώς ή τμηματικώς έκαστον εις έτερα ελάσσονα ή και μείζονα του ορίου τούτου ιδανικά υπόλοιπα, ανεξαρτή-

τως της σχετικής θέσεως των οικοπέδων και κατά τρόπον ώστε τα εκ της προσκυρώσεως εμβαδά να καλύπτωσι τα ελλείπον όπως τα εις α προσκυρούνται μη άρτια οικόπεδα καταστώσιν άρτια. Πάντως αρχή γίνεται δια της προσκυρώσεως συνολικώς ή τμηματικώς του έχοντος το μικρότερον ιδανικόν υπόλοιπον μη αρτίου οικοπέδου και τούτου μη επαρκούντος, του αμέσως επομένου και ούτω καθ' εξής, μέχρις επαρκείας, των προσκυρουμένων ιδανικών υπολοίπων μη αρτίων οικοπέδων προς αποκατάστασιν εις άρτια των λοιπών μη αρτίων οικοπέδων. Κατά την τοιαύτην προσκύρωσιν, ισχύει η περί παρεκκλίσεως από του άρθρου 43 και από της παρ. 2 του άρθρου 45, ως τα άρθρα ταύτα ετροποποιήθησαν διάταξις της παρ. 3 του προηγούμενου άρθρου.

"Κατά την προσκύρωσιν ταύτην, ως και την κατά το προηγούμενον εδ. δ' τακτοποιήσιν, επιτρέπεται εξαιρετικώς, και μόνον εν απολύτω ανάγκη, ης η εκτίμησις ανήκει εις την συντάσσουσιν την πράξιν αρμοδίαν υπηρεσίαν, παρέκκλισις από της κατά την παρ. 2 του άρθρου 42 απαγορεύσεως της μεταβολής των υπό οικοδομών καταλαμβανομένων οικοπέδων ή τμημάτων αυτών και μόνον εφ' όσον πρόκειται περί οικοδομών πεπαλαιωμένων και ανθυγιεινών, κατά την κρίσιν της αυτής ως άνω υπηρεσίας, αποζημιουμένων πάντως πλήρως των ιδιοκτητών αυτών κατά την κατωτέρω παρ. 4. Ωσαύτως δύναται κατά την κρίσιν της συντασσούσης την πράξιν ταύτην υπηρεσίας, αντί της προσκυρώσεως των μη αρτίων, να επιβάλληται η συνένωσις δύο ή πλειοτέρων ιδανικών υπολοίπων, έχοντων εμβαδόν μικρότερον του καθωρισμένου, εις έν άρτιον οικόπεδον παραχωρούμενον εξ αδιαιρέτου και κατά ποσοστόν εξ αδιαιρέτου ανάλογον προς το εμβαδόν του ανήκοντος εις έκαστον ιδανικού υπολοίπου, εις τους ιδιοκτήτας των ως άνω μη οικοδομησίμων ιδανικών υπολοίπων. Δεν αποκλείεται επίσης και ο συνδυασμός των διατάξεων της παρούσης παραγράφου ίδια εις την περίπτωσιν της μη συγκαταθέσεως, δια την δημιουργίαν κοινής εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας, ενός ή πλειόνων ιδιοκτητών ιδανικών υπολοίπων, εκδηλουμένης μετά την σύνταξιν της πράξεως είτε δι' ενστάσεως κατά ταύτης, είτε δια προσφυγής κατά της κυρωτικής αποφάσεως, επιτρεπομένης εν τοιαύτη περιπτώσει και της τροποποιήσεως της πράξεως δια της επ' αυτής αποφάσεως προς τον σκοπόν της προσκυρώσεως του ιδανικού υπολοίπου του μη συγκατατιθεμένου εις την συνένωσιν εις κοινήν ιδιοκτησίαν ιδιοκτήτου.

Τα κατά τας ανωτέρω διατάξεις, δημιουργούμενα εξ αδιαιρέτου επίκοινα διέπονται υφισταμένης της ως άνω συγκαταθέσεως υπό των διατάξεων των περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους, οιασδήποτε διανομής αυτών, είτε δικαστικής είτε εξωδίκου απαγορευομένης ρητώς και χαρακτηριζομένης εκ του παρόντος αυτοδικαίως ακύρου".

Οι εντός ""περίοδοι προστέθησαν στο τέλος της παρ. 2 δια της παρ. 2 του άρθρου μόνου του Ν.Δ. 305 της 19/19 Απρ. 1947.

3. Δια της κατά την παρ. 1 του παρόντος άρθρου μείωσης της επιφανείας εκάστου οικοπέδου της Κτηματικής Ομάδος επέρχεται αυτοδικαίως εξόφλησις της υποχρέωσης των ιδιοκτητών εκάστου αυτών προς αποζημίωσιν του αναλογούντος αυτώ μέρους των υπό των κατά το εδ. α' της παρ. 1 του άρθρου 2 χώρων καταλαμβανομένων εντός των ορίων της Κτηματικής Ομάδος γηπέδων. Εις ην δε περίπτωσην η ύπαρξις οικοδομών αποκλείει την κατά το εδ. γ' της παρ. 1 του παρόντος άρθρου αφαίρεσιν μέρους ή του όλου του αναλογούντος ποσοστού, η μεν ιδιοκτησία θεωρείται συμμετέχουσα της τακτοποιήσεως, η δε μείωσις της επιφανείας αυτής κατά το καθορισθέν ποσοστόν μετατρέπεται αντιστοίχως, εν μέρει ή εν όλω εις υποχρέωσιν καταβολής προς την Κτηματικήν Ομάδα αποζημιώσεως ίσης προς την αξίαν, κατά τον χρόνον της εις τον Πρόεδρον των Πρωτοδικών προσφυγής, του μη αφαιρεθέντος, μέρους ή όλου ποσοστού.

4. Αι κατά την τακτοποίησιν συμφώνως προς το εδ. δ' της παρ. 1 του παρόντος άρθρου επερχόμεναι οικειδήποτε τυχόν μεταβολαί εις το μέγεθος των ιδανικών υπολοίπων ή εις την θέσιν ή εις το σχήμα των οικοπέδων ή τας τυχόν επ' αυτών φυτείας ή εγκαταστάσεις οίον φρέατα, περιφράγματα, υπονόμοι κλπ. ως επίσης και αι κατά την παρ. 2 προσκυρώσεις, υπόκεινται ως προς τας αποζημιώσεις εις τας διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 47. Εν περιπτώσει όμως καθ' ην εκ της προσκτήσεως περιφραγμάτων ή φρεάτων ή υπονόμων κλπ. δεν προκύπτει πραγματικώς ωφέλεια υπέρ του προσκτωμένου ταύτα, υπόχρεως προς καταβολήν της δια ταύτα αποζημιώσεως είναι ο οικείος Δήμος ή Κοινότης.

5. Η αποζημίωσις του κατά το εδ. γ' της παρ. 1 του παρόντος άρθρου αφαιρεθέντος ποσοστού εμβαδού εξ οικοπέδων, των το μετά την αφαίρεσιν ταύτην υπόλοιπον προσκυρούται, συμφώνως ταις διατάξεσι της παρ. 2 ως και του κατά το εδ. β' της παρ. 1 αναλογούντος ενδεχομένως εις τον Δήμον ή Κοινότητα ποσοστού ως και των επί των ρυμοτομουμένων ιδιοκτησιών πάσης φύσεως οικοδομών ή εγκαταστάσεων κλπ. βαρύνει τον Δήμον ή την Κοινότητα.

6. Δια τον καθορισμόν των κατά τας παρ. 4 και 5 του παρόντος άρθρου καταβλητέων εις τους ζημιωθέντας ιδιοκτήτας της Κτηματικής Ομάδος αποζημιώσεων, η αξία των απαλλοτριουμένων ακινήτων υπολογίζεται συμφώνως προς το άρθρο 9 του Α.Ν. 1731 "περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων", της περί συστάσεως της Κτηματικής Ομάδος Υπουργικής αποφάσεως θεωρουμένης εν προκειμένω ως τω της κηρυσσούσης την απαλλοτρίωσιν πράξεως. Κατά τον αυτόν τρόπον υπολογίζεται και η καταβλητέα εν συνόλω αποζημίωσις εν περιπτώσει εφαρμογής της παρ. 9 του παρόντος άρθρου.

7. Δια τον υπολογισμόν της αξίας των εκ της εφαρμογής της τακτοποιήσεως και της ρυμοτομίας εν γένει προσγενομένων εις τα τακτοποιηθέντα ακίνητα της Κτηματικής Ομάδος ωφελειών, η μεν αξία του αρχικού, προ της τακτοποιήσεως, ακινήτου, υπολογίζεται ως εν τη προηγουμένη παραγράφω ορίζε-

ται, η δε αξία του μετά την τακτοποίησιν προκύψαντος ακινήτου, βάσει της ανά μονάδα επιφανείας αξίας αυτού κατά τον χρόνον της εις τον Πρόεδρον των Πρωτοδικών προσφυγής προς καθορισμόν της αξίας.

8. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται αναλόγως και εις τας περιπτώσεις του παρόντος άρθρου αι σχετικά διατάξεις του προηγούμενου άρθρου. Πάντως δια την εφαρμογήν του παρόντος άρθρου δεν είναι απαιτητή η έκδοσις των κατά τα προηγούμενα άρθρα κανονιστικών Βασιλικών Δ/των και Υπουργικών αποφάσεων. Εν τω κατά την παρ. 4 του προηγούμενου άρθρου σχετικώ τη πράξει υπομνήματι, ως και εν τη σχετική γνωμοδοτική εκθέσει πρέπει προ τοις άλλοις να καθορίζονται και αι υπέρ ωρισμένων ομάδων ακινήτων ή και της όλης πόλεως προκύπτουσαι τυχόν κοιναί ωφέλειαι, αι δε κατά την παρ. 5 του ιδίου άρθρου αποφάσεις, πρέπει να ορίζωσιν και την αξίαν των τελευταίων τούτων ωφελειών. Αι οικαιδήποτε τυχόν προκύπτουσαι εκ της εφαρμογής του παρόντος άρθρου διαφοραί μεταξύ της αξίας των ζημιών και ωφελειών καταβάλλονται και αύται εν όλω ή εν μέρει υπό των υπέρ ων αύται ιδιοκτησιών της Κτηματικής Ομάδος ή των εκτός ταύτης ωφεληθέντων, προς την Κτηματικήν Ομάδα, καθ' ο ποσοστόν και τρόπον θέλουσιν ορίζει εκάστοτε Υπουργικαί αποφάσεις και διατίθενται καθ' όμοιον τρόπον. δυνάμεναι να κατανέμονται μεταξύ των ιδιοκτητών τούτων ή και μόνον μεταξύ των κατά τα ανωτέρω υποχρέων προς καταβολήν αποζημιώσεων. Πάντως κατά την εφαρμογήν του παρόντος άρθρου δεν είναι απαραίτητος η κατά την παρ. 5 του προηγούμενου άρθρου εξίσωσις των ζημιών και ωφελειών των οφειλομένων μόνον εις τας εις την έκτασιν των γηπέδων μεταβολάς.

Συμφώνως τω άρθρω μόνω του Α.Ν. 2486/1940 αι αρχικαί παρ. 1-5 αντικαθίστανται δια των εν τω ανωτέρω άρθρω μόνω παρ. 1-7 των εν τω παρόντι άρθρ. 50 παρ. 6,7 και 8 αριθμουμένων 8,9 και 10, πλην όμως το άρθρον μόνον του Α.Ν. 2486/1940 περιλαμβάνει αντί 7 τας ως άνω 8 παραγράφους.

8. Κατά την εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος άρθρου η κτηματική ομάς δύναται δι' αποφάσεως του υπουργού να υποδιαιρεθῇ, επί τω εν παρ. 1 του άρθρου τούτου αναφερομένω σκοπώ, και εις πλείονας ανεξαρτήτους οικονομικούς οργανισμούς. αποτελουμένου εκάστου εκ τμημάτων διατελούντων ως προς την εφαρμογήν του σχεδίου και τας εκ ταύτης συνεπείας υπό ομοίας ή αναλόγους συνθήκας. Δι' έκαστον των οργανισμών τούτων εφαρμόζονται αι διατάξεις του παρόντος άρθρου υπό όρους κανονιζομένους δια της ανωτέρω υπουργικής αποφάσεως.

9. Το τακτοποιηθέν ή εκ της προσκυρώσεως προκύψαν οικόπεδον, ου ο ιδοκτήτης, λόγω της εις τούτο προσγενομένης εν γένει ωφελείας, αδυνατεί να καταβάλῃ εις την κτηματικήν ομάδα ή και άλλους δικαιούχους την δι' ην τυγχάνει λόγω της ωφελείας ταύτης υπόχρεως αποζημίωσιν, δύναται δι' αποφάσεως του επί της Συγκοινωνίας υπουργού να κριθῇ αναγκαστικώς απαλλοτριωτέον

δια μεταγενεστέρων διατάξεων. Η καταβλητέα αποζημίωσις υπολογίζεται κατά τα εν παρ. 2 του άρθρου 37 αναφερόμενα.

3. Εάν εντός προθεσμίας οριζομένης εν τη περί κυρώσεως της πράξεως τακτοποιήσεως αποφάσει του υπουργού και μη δυναμένης να υπερβή τους τρεις μήνας, και δια τους εν τη αλλοδαπή διαμένοντας τους πέντε μήνας, από της κοινοποιήσεως της κατά την παρ. 3 του άρθρου 32 προσκλήσεως, δεν ζητήση τις των ενδιαφερομένων παρά του αρμοδίου προέδρου των πρωτοδικών τον προσωρινόν καθορισμόν της κατά τα ανωτέρω αποζημιώσεως, θεωρείται ούτος αποδεχόμενος ότι ουδεμίαν υπέστη εκ της τακτοποιήσεως ή προσκυρώσεως ζημίαν.

4. Ως προς την κατάθεσιν της υπό του προέδρου ορισθείσης προσωρινής αποζημιώσεως και την κατάληψιν του τακτοποιηθέντος ή προσκυρωθέντος ακινήτου ισχύουσιν αναλόγως αι διατάξεις του ν. ΓπΝΑ'. Εν περιπτώσει παρελεύσεως απράκτου της κατά την προηγουμένην παράγραφον προθεσμίας, η κατάληψις των ακινήτων ενεργείται οκτώ ημέρας μετά την λήξιν της προθεσμίας ταύτης άνευ οιασδήποτε διατυπώσεως. Μετά την κατάθεσιν της αποζημιώσεως ή την άπρακτον παρέλευσιν της ανωτέρω προθεσμίας ο ιδιοκτήτης οφείλει προ πάσης καταλήψεως τακτοποιηθέντος ή προσκυρωθέντος να προβή εις την μεταγραφήν της δια της τακτοποιήσεως ή προσκυρώσεως γενομένης μεταβολής εις την ιδιοκτησίαν του, σημειουμένης εις τα βιβλία των μεταγραφών της κατά τα ανωτέρω σχετικής πράξεως και της αποφάσεως του προέδρου. Παραλειπομένης της διατυπώσεως ταύτης, η τακτοποίησις ή προσκύρωσις ουδεμίαν έχει ισχύν. Η ανωτέρω μεταγραφή, οσάκις ο υπουργός της Συγκοινωνίας κρίνει αναγκαίον, εκτελείται και οίκοθεν υπό του φύλακος των μεταγραφών κατόπιν της προς τούτον κοινοποιήσεως υπό της αρμοδίας υπηρεσίας των σχετικών στοιχείων.

5. Τα επί του τακτοποιητέου οικοπέδου υφιστάμενα οιαδήποτε βάρη και περιορισμοί κυριότητος υπέρ τρίτων, από της κατά τα ανωτέρω καταθέσεως της αποζημιώσεως ή της απράκτου παρελεύσεως της κατά την παρ. 3 προθεσμίας, μετατρέπονται εις προσωπικήν αγωγήν επί αποζημιώσει υπέρ του δικαιούχου του βάρους ή του περιορισμού κατά του ιδιοκτήτου του ειρημένου οικοπέδου. Εκ τούτων εξαιρούνται τα υποθηκικά υπέρ τρίτων δικαιώματα, άτινα μεταφέρονται αυτοδικαίως και κατά την αυτήν τάξιν επί του τακτοποιηθέντος οικοπέδου, του φύλακος των μεταγραφών οφείλοντος αυτεπαγγέλτως να ποιήσηται τας σχετικές σημειώσεις κατά την συνωδά τη προηγουμένη παραγράφω μεταγραφήν.

6. Τα προσκυρωθέντα οικόπεδα περιέρχονται εις τον νέον κύριον ελεύθερα οιασδήποτε βαρών και περιορισμών κυριότητος υπέρ τρίτων, παντός εμπραγμάτου επ' αυτών τοιούτου δικαιώματος τρεπομένου από της καταθέσεως της αποζημιώσεως ή της παρελεύσεως της κατά την παράγραφον 3 προθεσμίας

υπέρ της κτηματικής ομάδος. Ως προς την διαδικασίαν εν γένει της απαλλοτριώσεως εφαρμόζονται αι σχετικά διατάξεις του ν. ΓΠΝΑ', ως ούτος ετροποποιήθη δια μεταγενεστέρων διατάξεων, η δε καταβλητέα σχετική αποζημίωσις υπολογίζεται κατά τας διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 37. Η αποζημίωσις του κατά την παρ. 1 εδ. γ' αφαιρεθέντος ποσοστού, ως προς την οποίαν ισχύουσιν αναλόγως αι σχετικά διατάξεις της παρ. 4, καταβάλλεται υπό της κτηματικής ομάδος εις τον ιδιοκτήτην του απαλλοτριωθέντος. Τα απαλλοτριωθέντα ακίνητα διατίθενται υπό της κτηματικής ομάδος καθ' ον τρόπον και υφ' ους όρους θέλει κανονίζει εκάστοτε υπουργική απόφασις.

10. Εν περιπτώσει επειγούσης ανάγκης κατά την εφαρμογήν του παρόντος άρθρου, εν τη διαδικασία προς προσωρινόν καθορισμόν υπό του προέδρου των πρωτοδικών των αποζημιώσεων και των ωφελειών αποκλείεται η κατά το άρθρο 635 της πολιτικής δικονομίας παραπομπή εις το πρωτοδικείον, ο δε πρόεδρος των πρωτοδικών οφείλει να εκδίδη την σχετικήν απόφασίν του, εντός δέκα πέντε ημερών από της εις τούτον υποβολής αντιγράφου της κεκυρωμένης πράξεως τακτοποιήσεως και προσκυρώσεως, ην πάντως δέον να συνοδεύωσι τα κατά την παρ. 4 του προηγούμενου άρθρου στοιχεία, αποκλειομένων των μαρτυρικών αποδείξεων και της πραγματογνωμοσύνης. Το επείγον της ανάγκης αναγνωρίζει ο επί της Συγκοινωνίας υπουργός δια της προς σύστασιν της κτηματικής ομάδος εκδιδομένης αποφάσεώς του, δι' ης ορίζει και την εφαρμογήν της άνω διαδικασίας. Εν τη περιπτώσει ταύτη η κτηματική ομάς δικαιούται να καταβάλλη τας υπό του προέδρου των πρωτοδικών κανονισθησομένας αποζημιώσεις εις τοκοφόρους ομολογίας (κτηματόγραφα) επί ετησίω τόκω έξ επί τοις εκατό. Τα της εκδόσεως και εξοφλήσεως των ανωτέρω ομολογιών και των επί τούτων επιτρεπομένων συναλλαγών κανονίζονται εις εκάστην περίπτωσιν δια Β.Δ/τος. Κατά την περίπτωσιν της παρούσης παραγράφου ισχύει το τελευταίον εδάφιον της παρ. 5 του άρθρου 34.

Άρθρον 51

"1. Εις εξαιρετικές περιπτώσεις, καθ' ας επιβάλλεται η επείγουσα εφαρμογή του σχεδίου, δύναται να ακολουθήται η επομένη διαδικασία.

2. Ολόκληρος η υπό της κατά το προηγούμενον άρθρον Κτηματικής Ομάδος (τον αυτόν εχούσης σκοπόν) καταλαμβανομένη έκτασις θεωρείται δια της περί συστάσεως της τοιαύτης Ομάδος αποφάσεως του αρμοδίου Υπουργού, απαλλοτριουμένη ως ενιαίον σύνολον υπέρ των ιδιοκτητών ακινήτων περιληφθέντων εις την ομάδα ταύτην προς διανομήν μεταξύ αυτών των δια της εφαρμογής του σχεδίου εν τη εκτάσει ταύτη ορισθησομένων οικοδομησίμων χωρων, εκάστου ιδιοκτήτου βαρυνομένου, ένεκα της απαλλοτριώσεως, δι' αποζημιώσεως των λοιπών ιδιοκτητών ίσης τη αξία των εις την Κτηματικήν Ομάδα περιληφθέντων ακινήτων του.

3. Οι κατά το σχέδιον ρυμοτομίας οικοδομήσιμοι χώροι της κατά την προηγούμενην παράγραφον εκτάσεως διαιρούνται εις οικόπεδα, άτινα παραχωρούνται εις τους παλαιούς της εν λόγω εκτάσεως ιδιοκτήτας. Προς ιδιοκτήτας των οποίων τα εν τη εκτάσει της κτηματικής ομάδος περιληφθέντα ακίνητα έχουν συνολικώς επιφάνειαν μικροτέραν των 50 τετραγωνικών μέτρων, επιτρέπεται όμως μη παραχωρήται νέον οικόπεδον, καταβαλλομένης εις αυτούς της νομίμου αποζημιώσεως δια την απαλλοτρίωσιν ταύτην των ακινήτων των. Ωσαύτως επιτρέπεται, όπως αντί της αποζημιώσεως ταύτης παραχωρούνται εις τους ιδιοκτήτας τούτους οικόπεδα κατά συνιδιοκτησίαν εξ αδιαιρέτου μεθ' ετέρων ιδιοκτητών ομοίων ακινήτων.

Κατά την ως άνω διαίρεσιν εις οικόπεδα και εφ' όσον τούτο ενδείκνυται εκ τεχνικών λόγων ή εκ της όλης οικονομίας της εφαρμογής του σχεδίου ρυμοτομίας, επιτρέπεται όπως διαμορφούνται και οικόπεδα έχοντα εμβαδόν ή και πρόσωπον ή και βάθος μικρότερα των τυχόν ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων οικοπέδων, ως και οικόπεδα εν τω εσωτερικώ των οικοδομικών τετραγώνων κείμενα και επικοινωνούντα μετά των κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου δι' ιδιωτικών διόδων, θεωρούμενα άπαντα άρτια και οικοδομήσιμα.

Κοινόχρηστοι χώροι καταργούμενοι δια του σχεδίου ρυμοτομίας δεν διατίθενται προς συγκρότησιν οικοπέδων του Δημοσίου ή του Δήμου, αλλά προς συγκρότησιν των κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου ρυμοτομίας καθ' ο μέρος ούτοι εμπίπτουν εις κοινοχρήστους κατά το σχέδιον ρυμοτομίας χώρους, ή και των νέων οικοπέδων, καθ' ο μέρος ούτοι εμπίπτουν εις οικοδομησίμους κατά το σχέδιον ρυμοτομίας χώρους.

Ο τρόπος της παραχωρήσεως (δυναμένης να εκτελήται απ' ευθείας δια συσχέτισεως των παλαιών και νέων ιδιοκτησιών ή δια κληρώσεως ή οπωσδήποτε άλλως) κανονίζεται εις εκάστην περίπτωσιν δι' αποφάσεως του αρμοδίου Υπουργού.

4. Περί της διαιρέσεως και παραχωρήσεως των ως άνω οικοπέδων συντάσσεται πράξις αναδασμού αποτελουμένη εκ διαγράμματος μετά τυχόν απαιτούμενου υπομνήματος, εμφανίους τα παραχωρητέα οικόπεδα και εν περιπτώσει απ' ευθείας παραχωρήσεως, τους προς ους η παραχώρησις. Της πράξεως ταύτης καλούνται όπως λάβουν γνώσιν οι ενδιαφερόμενοι και υποβάλουν τυχόν κατ' αυτής ενστάσεις ή σχετικές παρατηρήσεις. Επί της πράξεως, των ενστάσεων και των παρατηρήσεων αποφαινεται ητιολογημένως ο αρμόδιος Υπουργός, κυρών ή ακυρών ή τροποποιών εν όλω ή εν μέρει δια της αποφάσεώς του την πράξιν, μη απαιτουμένης νέας προσκλήσεως εν περιπτώσει τροποποίησης, όπως λάβουν γνώσιν αυτής οι ενδιαφερόμενοι. Η απόφασις αύτη του Υπουργού είναι οριστική και αμετάκλητος.

Οι προς ους η διανομή των οικοπέδων από της εκδόσεως της αποφάσεως του Υπουργού, έστω και προ της μεταγραφής των κατά την παρ. 8 του άρθρου τούτου τίτλων, επιτρέπεται να χρησιμοποιήσουν τα παραχωρούμενα οικόπεδα προς ανέγερσιν οικοδομής.

5. Εκαστος ιδιοκτήτης των εις την έκτασιν της Κτηματικής Ομάδος περιληφθέντων ακινήτων προς ον παραχωρείται οικόπεδον, βαρύνεται εις καταβολήν αποζημιώσεως προς δημιουργίαν των κατά το σχέδιον ρυμοτομίας κοινοχρήστων χώρων ίσης προς ποσοστόν επί της όλης αξίας των εν τη Κτηματική Ομάδι ακινήτων αυτού, ισούμενον προς την διαφοράν μεταξύ του συνολικού αθροίσματος των επιφανειών πάντων των ιδιοκτήτων ακινήτων της Κτηματικής Ομάδος και του συνολικού αθροίσματος των επιφανειών πάντων των κατά το σχέδιον ρυμοτομίας οικοδομησίμων χώρων εντός της περιοχής της Κτηματικής Ομάδος, διαιρουμένην δια του αυτού ως άνω συνολικού αθροίσματος των επιφανειών των ιδιοκτήτων ακινήτων. Η υποχρέωσις αύτη αφαιρείται εκ της εις πίστωσιν αυτού καθορισμένης κατά τας ακόλουθους παρ. 6 και 7 αξίας των παλαιών ακινήτων αυτού. Ιδιοκτήται προς ους δεν παραχωρείται οικόπεδον εν τη περιοχή της Κτηματικής Ομάδος δεν υπόκεινται εις την ως άνω υποχρέωσιν.

6. Επί τη αιτήσει της Κτηματικής Ομάδος ή του Δημοσίου, ο Πρόεδρος Πρωτοδικών καθορίζει προσωρινώς κατά την διαδικασίαν του άρθρου 634 επόμενα Πολ. Δικονομίας την δια του ως άνω αναδασμού προσγενομένην μεταβολήν εις την αξίαν των ακινήτων, καθορίζων προς τούτο την συνολικήν αξίαν εκάστου ακινήτου περιληφθέντος (ή καθ' ο μέρος περιελήφθη) εις την έκτασιν της Κτηματικής Ομάδος, ως και την συνολική αξίαν εκάστου εκ της κατά την παρ. 3 διαιρέσεως προκύψαντος νέου ακινήτου. Δια τον καθορισμόν της συνολικής αξίας εκάστου οικοπέδου (παλαιού ή νέου) λαμβάνεται υπ' όψιν η ως έγγιστα έκτασις αυτού, η προκύπτουσα δια μεν τα παλαιά οικόπεδα εκ των κτηματολογικών στοιχείων, δια δε τα νέα εκ του κατά την παρ. 4 διαγράμματος διανομής των νέων οικοπέδων, και η ανά μονάδα επιφανείας μάλλον πιθανολογούμενη αξία αυτού. Αποκλείεται κατά την εφαρμογήν του παρόντος άρθρου ο καθορισμός τιμής μονάδος επιφανείας αντί της συνολικής αξίας των οικοπέδων.

Η ως άνω αξία καθορίζεται βάσει των τιμών των ακινήτων (παλαιών και νέων) κατά τον χρόνον της αιτήσεως προς καθορισμόν αυτής. Εν περιπτώσει τυχόν καταστροφών εκ θεομηνίας ή άλλων αιτίων συνεπαγομένων αμφιβολίας περί την αξίαν αυτών, λαμβάνεται υπ' όψιν η κατά το εγγύτερον παρελθόν προ των καταστροφών αξία των ακινήτων.

Περί της ως άνω έγγιστα εκτάσεως εκάστου παλαιού και νέου οικοπέδου, ως και περί της μάλλον πιθανολογούμενης ανά μονάδα επιφανείας αξίας αυτού, αναλόγως της θέσεως ή των ιδιαιτέρων χαρακτηριστικών του, προς προσωρινόν ως άνω προσδιορισμόν της συνολικής αξίας του, συντάσσεται υπό του προϊστα-

μένου της αρμοδίας επί της εφαρμογής του σχεδίου Υπηρεσίας συμβουλευτική έκθεσις προς τον Πρόεδρον Πρωτοδικών, εν η μνημονεύονται τα συμβόλαια μεταβιβάσεως ή οιαδήποτε άλλα επίσημα έγγραφα ή πληροφορίες αρμοδίων αρχών, άτινα ελήφθησαν υπ' όψιν κατά την σύνταξιν της εκθέσεως.

Ομοίως καθορίζεται προσωρινώς η αξία του παλαιού ακινήτου του περιληφθέντος (ή καθ' ο μέρος περιελήφθη) εις την Κτηματικήν Ομάδα εν περιπτώσει μη παραχωρήσεως νέου ακινήτου αντί του παλαιού.

Ο κατ' εφαρμογήν του παρόντος άρθρου προσωρινός καθορισμός των αξιών αναγνωρίζεται εν πάσει περιπτώσει ως επειγούσης ανάγκης και αποκλείεται η κατά το άρθρο 635 της Πολιτικής Δικονομίας παραπομπή εις το Πρωτοδικείον, ο δε Πρόεδρος των Πρωτοδικών οφείλει να εκδίδη την σχετικήν απόφασίν του εντός 15 ημερών από της εις τούτον υποβολής της σχετικής προς καθορισμόν αιτήσεως (ην πάντως πρέπει να συνοδεύουν κεκυρωμένον αντίγραφον της πράξεως αναδασμού μετά του συναφούς αυτή διαγράμματος και της ως άνω εκθέσεως του Προισταμένου της Υπηρεσίας).

Κατά την ως άνω ενώπιον του Προέδρου διαδικασίαν επιτρέπεται παρέμβαισις παντός ενδιαφερομένου άνευ κοινοποιήσεως ιδίου δικογράφου παρεμβάσεως.

7. Εντός τριών μηνών από της εκδόσεως της κατά τα ανωτέρω αποφάσεως του Προέδρου δικαιούνται οι ενδιαφερόμενοι να αιτήσωνται τον οριστικόν καθορισμόν της λόγω αναδασμού μεταβολής εις την αξίαν των ακινήτων των δια προσφυγής ενώπιον του αρμοδίου Πρωτοδικείου κατά την τακτικήν διαδικασίαν. Παρελθούσης της προσθεσμίας ταύτης απράκτου η δια της αποφάσεως του Προέδρου Πρωτοδικών καθορισθείσα μεταβολή των αξιών καθίσταται οριστική.

8. Μετά την έκδοσιν της κατά την παρ. 6 αποφάσεως του Προέδρου παρακατατίθενται αι καθορισθείσαι αποζημιώσεις και εκδίδονται υπό της Κτηματικής Ομάδος υπέρ των προς ους παραχωρούνται τα νέα ακίνητα τίτλοι ιδιοκτησίας (παραχωρητήρια) δια το παραχωρούμενον εις έκαστον ακίνητον. Οι τίτλοι ούτοι μεταγράφονται επιμελεία των ενδιαφερομένων.

Η μεταγραφή δύναται να ενεργήται και επιμελεία της Κτηματικής Ομάδος ή της αρμοδίας επί της εφαρμογής του σχεδίου υπηρεσίας.

9. Η απόδοσις των ως άνω παρακατατεθεισών αποζημιώσεων προς τους δικαιούχους ενεργείται εντολή της Κτηματικής Ομάδος επί τη βάσει της εν τω κατά την παρ. 12 του παρόντος κτηματολογικώ πίνακι εγγραφής άνευ ετέρας διαδικασίας προς αναγνώρισιν του δικαιούχου.

10. Εν η περιπτώσει, αμφισβητηθή η κυριότης ή επικαρπία τινός των εις την Κτηματικήν Ομάδα περιληφθέντων ακινήτων δι' ασκήσεως ενστάσεως κατά του κατά την παρ. 12 του παρόντος άρθρου κτηματολογικού πίνακος ή διαγράμματος εντός της κατά την αυτήν παρ. 12 προς τούτο τασσομένης ανατρεπτικής

προθεσμίας δεν χορηγείται ο τίτλος επί του νέου ακινήτου του τυχόν αντιστοιχούντος εν όλω ή εν μέρει προς το διεκδικούμενον παλαιόν, ουδέ καταβάλλεται η καθορισθείσα τυχόν αποζημίωσις, ει μη μόνον μετά την δικαστικήν αναγνώρισιν του δικαιούχου. Ο ενιστάμενος πάντως υποχρεούται εις κατάθεσιν της κατά νόμον αγωγής επί ποινή απαραδέκτου της ενστάσεως του ταύτης.

11. Οι ενυπόθηκοι δανεισταί διατηρούσι τα δικαιώματά των προς εγγραφήν αντιστοιχίου υποθήκης ή προσημειώσεως καθ' ην και πρότερον σειράν, επί των κατά τα ανωτέρω παραχωρηθέντων εις τον οφειλέτην ακινήτων εντός έτους από της ανωτέρω μεταγραφής. Παρελθόντος του έτους απράκτου παν δικαίωμα προτεραιότητας αποσβέννυται.

12. Ο τρόπος της εξακριβώσεως της θέσεως, των διαστάσεων και της νομικής μορφής των εις την Κτηματικήν Ομάδα υπαχθέντων ακινήτων ενεργείται κατά τα δι' Υπουργικής αποφάσεως εκάστοτε κανονιζόμενα.

Η αυτή Υπουργική απόφασις καθορίζει τα των προσκλήσεων των ενδιαφερομένων, των δημοσιεύσεων, προθεσμιών, ενστάσεων κλπ.

Εκδόθηκε η υπ' αριθμ. Δ 8019/1954 Υπουργική Απόφασις.

13. Εάν τις των ιδιοκτητών των εις την Κτηματικήν Ομάδα περιληφθέντων ακινήτων δι' οιονδήποτε λόγον δεν εζήτησε εμπροθέσμως όπως επανορθωθεί τυχόν παραλειφθείσα ή εσφαλμένως γενομένη εγγραφή του εις τον κατά την παρ. 12 του άρθρου τούτου Κτηματολογικόν πίνακα, θεωρείται παραιτηθείς των δικαιωμάτων του όπως λάβη νέον ακίνητον, διατηρών μόνον δικαίωμα αποζημιώσεως κατά της Κτηματικής Ομάδος, και ταύτης μη υφισταμένης ή μη διαθετούσης πόρους, κατά του Δημοσίου.

14. Η Κτηματική Ομάς έχει δυνάμει των κατά την παρ. 6 υπέρ αυτής αποφάσεων του Προέδρου δικαίωμα εγγραφής υποθήκης επί των παραχωρηθέντων ακινήτων των καθ' ων αι τοιαύται αποφάσεις.

15. Δια κοινών αποφάσεων του αρμοδίου Υπουργού και του Υπουργού Οικονομικών δύναται να ορίζεται ότι αι κατά τας παρ. 6 και 7 καθοριζόμεναι αποζημιώσεις, αι βαρύνουσαι την Κτηματικήν Ομάδα, καθώς και αι οιασδήποτε φύσεως δαπάναι λειτουργίας της Κτηματικής Ομάδος (δικαστικά έξοδα, αμοιβάι πληρεξουσίων δικηγόρων ή αμίσθων υποθηκοφυλάκων, κοινοποιήσεις, δημοσιεύσεις, εγγραφαί εις τα βιβλία μεταγραφών κλπ), βαρύνουσι το Δημόσιον και καταβάλλονται υπ' αυτού, και ότι αι κατά τας αυτάς παραγράφους οριζόμεναι υπέρ της Κτηματικής Ομάδος αποζημιώσεις καταβάλλονται προς το Δημόσιον.

Η παρούσα παράγραφος ισχύει είτε πρόκειται περί εφαρμογής του άρθρου τούτου είτε περί ομαδικής τακτοποιήσεως κατά το άρθρο 49 και 50 του παρόντος.

16. Δι' αποφάσεως του αρμοδίου Υπουργού δύνανται να κανονίζονται εις εκάστην περίπτωσιν αι λεπτομέρειαι και οι όροι της εφαρμογής του άρθρου τού-

του, δυναμένου να εφαρμόζεται εν συνδυασμῷ μετά ετέρων συναφῶν τη εφαρμογή σχεδίων κλπ. διατάξεων του παρόντος Δ/τος.

17. Η κατά τα ανωτέρω ομαδική τακτοποίησις (αναδασμός) της ὅλης περιοχῆς της Κτηματικῆς Ομάδος δύναται κατόπιν αποφάσεως του αρμοδίου Υπουργοῦ να διενεργήται και κεχωρισμένως κατά ζῶνας, εφαρμοζομένων, δι' ἐκάστην ζώνην, κατ' αναλογίαν των ανωτέρω.

Εἰς την περίπτωσιν ταύτην επιτρέπεται ὅπως δι' αποφάσεως του αρμοδίου Υπουργοῦ ορίζεται ὅπως ἡ κατά την παρ. 5 του άρθρου τούτου επιβάρυνσις γίνεται κατά την ἰδίαν αναλογίαν δι' ἀπάσας τας ζῶνας, λαμβανομένων προς τοῦτο ὑπ' ὄψιν της συνολικῆς ἐκτάσεως και του ἐμβαδοῦ των οικοδομικῶν τετραγώνων οὐχί ἐκάστης ζώνης ἀλλά της ὅλης περιοχῆς της Κτηματικῆς Ομάδος.

Το ἀρθρον 51 αντικαταστάθηκε ὅπως παραπάνω με το ἀρθρο 1 του Ν.Δ. 2934/1954.

Τα κεφάλαια Ε' και ΣΤ' Ἐλεγχος των εργασιῶν δομήσεως - Ποινικαί κυρώσεις παραλείπονται.

Κεφάλαιον Ζ' **Γενικαί διατάξεις**

Ἀρθρον 70

1. Ὡς σχέδια πόλεων, κωμών κλπ. κατά την εφαρμογὴν των διατάξεων του παρόντος Δ/τος νοοῦνται οὐ μόνον τα αρχικῶς ἐγκρινόμενα νέα σχέδια αὐτῶν, ἀλλά και πάσα μεταγενεστέρα τροποποίησις και ἐπέκτασις των σχεδίων τούτων.

2. Εἰς περίπτωσιν οἰασδῆποτε ἀμφιβολίας περί της ἐννοίας των οικοδομῶν, κατασκευῶν, ἐγκαταστάσεων, εργασιῶν δομήσεως και ἐν γένει των ὑπὸ του παρόντος Δ/τος προβλεπομένων ἔργων, ἀρμόδιος ὅπως ἀποφανθῇ οριστικῶς εἶναι ὁ ὑπουργός της Συγκοινωνίας. Πάντως των περί υγιεινῆς και ἀσφάλειας διατάξεων του παρόντος Δ/τος ἐξαιρεῖται ἡ λειτουργία των μηχανῶν, ἐργαλείων και των συναφῶν τούτοις ἐξαρτημένων των βιομηχανικῶν και ἐν γένει μηχανολογικῶν και ηλεκτρολογικῶν ἐγκαταστάσεων, ὡς προς την ὁποίαν ἐφαρμόζονται αἱ ἐιδικαί περί αὐτῆς διατάξεις.

Ἀρθρον 71

1. Ὡς ὅσας ἐνέργειαι της διοικήσεως ἐκ των ὑπὸ του παρόντος Δ/τος προβλεπομένων προεκλήθησαν ὑπὸ των ἐνδιαφερομένων και ἀπαιτούσιν ὠρισμένα τοπογραφικά ἢ ἄλλου εἶδους διαγράμματα και μετρήσεις, δύναται δι' ἀποφάσεως του ἐπὶ της Συγκοινωνίας ὑπουργοῦ να ορίζεται ἡ δαπάναις και φροντίδι των ἐνδιαφερομένων τούτων κατάρτισις των εἰρημένων στοιχείων και εἰς ας περιπτώσεις δὲν προβλέπεται το τοιοῦτον ὑπὸ των διατάξεων του παρόντος. Ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει ἡ τυχόν καθυστέρησις των διοικητικῶν ἐνεργειῶν, ὡς ἐκ της μὴ καταρτίσεως ὑπὸ των ἐνδιαφερομένων των ὑπο της υπηρεσίας ὀρισθέντων διαγραμμάτων κλπ., οὐδὲν δημιουργεῖ ὑπὲρ αὐτῶν δικαίωμα ἀποζημιώσεως

κατά του Δημοσίου και των δήμων ή κοινοτήτων, βαρύνει δε τούτους πάσα εκ της τοιαύτης καθυστερήσεως προκύπτουσα ζημία.

2. Εις ωρισμένας περιπτώσεις υποβολής ενστάσεων κατά την εφαρμογήν του παρόντος Δ/τος, κανονισθησομένας δια Β.Δ/τος, επιβάλλεται η προηγουμένη κατάθεσις υπό του ενισταμένου παραβόλου, άνευ της οποίας η ένστασις δεν δύναται να ληφθή υπόψιν. Το παράβολον τούτο ορισθήσεται δι'εκάστην περίπτωσηιν υπό των ειρημένων Δ/των μεταξύ πέντε και εκατόν δραχμών.

Άρθρον 72

1. Αι υπό των διατάξεων του παρόντος δ/τος προβλεπόμεναι εν γένει γνωμοδοτήσεις δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων δεν είναι υποχρεωτικά δια τον υπουργόν και εις ας περιπτώσεις το τοιούτον δεν καθορίζεται εν τω Δ/τι τούτω του υπουργού δυναμένου και κατά τας περιπτώσεις ταύτας ν'αποφασίζη και διαφόρως.

2. Οσάκις αι υπό του παρόντος Δ/τος προβλεπόμεναι γνωμοδοτήσεις δημοτικών ή κοινοτικών συμβουλίων ζητούνται υπό του υπουργείου, ισχύουσιν αναλόγως ως προς την σχετικήν προθεσμίαν προς υποβολήν τούτων αι διατάξεις της παρ. 3 του άρθρ.3, μετά την παρέλευσιν της οποίας απράκτου δεν θεωρούνται αύται αναγκαίαι, η δε έλλειψις τούτων ουδεμίαν συνεπάγεται ακυρότητα των άνευ αυτών λαμβανομένων αποφάσεων.

3. Προκειμένης συζητήσεως υπό του συμβουλίου των δημοσίων έργων ζητημάτων εκ των δια του παρόντος Δ/τος εις την αρμοδιότητα αυτού υπαγομένων, ενδιαφερόντων δ'οποσδήποτε και έτερα υπουργεία, δύναται να μετέχη μετά ψήφου των συνεδριάσεων αυτού ανά εις ανώτερος υπάλληλος εξ εκάστου των ενδιαφερομένων άλλων υπουργείων (και μόνον ως προς τα αφορώντα το όπερ εκπροσωπεί υπουργείον ζητήματα), οριζόμενος υπό του οικείου υπουργείου.

4. Εξαιρέσει των υπό των άρθρ.2,3,4,5,7,8,14,18,43,57,58,59 και 75 προβλεπομένων περιπτώσεων, εις πάσας τας λοιπάς ο υπουργός της Συγκοινωνίας δύναται δι'αποφάσεώς του να μεταβιβάζη εν όλω ή εν μέρει την δικαιοδοσίαν του συμβουλίου των δημοσίων έργων εις έτερα ειδικά τεχνικά συμβούλια και επιτροπάς υφιστάμενα δυνάμει ετέρων διατάξεων ή υπό του ιδίου επί τούτω συνιστώμενα, κανονίζοντας άμα εν τη δευτέρα ταύτη περιπτώσει και την λειτουργίαν αυτών.

5. Δια την τοποθέτησιν οιονδήποτε σιδηροδρομικών και τροchioδρομικών γραμμών και των συναφών ταύταις σταθμών. αποθηκών και λοιπών σχετικών εγκαταστάσεων εντός των πόλεων, κωμών κλπ. και εις την περιοχήν τούτων επί ζώνης πλάτους χιλίων μέτρων ή της κατά το άρθρ.14 ζώνης, εάν αύτη έχη πλάτος υπέρ τα χίλια μέτρα, προαπαιτείται η γνωμοδότησις του Συμβουλίου των δημοσίων έργων, όπερ δια την περίπτωσιν ταύτην συντίθεται ειδικώς καθ'ον τρόπον θέλει ορίσει υπουργική απόφασις, μετεχόντων απαραίτητως αυτού και

ανωτέρων ειδικών περί τα σιδηροδρομικά υπαλλήλων. Κατά τον αυτόν τρόπον ορίζεται η σύνθεσις του συμβουλίου των δημοσίων έργων, προκειμένου περί εγκρίσεως σχεδίου πόλεως, κώμης κλπ., εντός ή εν τη κατά τα ανωτέρω περιοχή της οποίας υφίστανται τοιαύται σιδηροδρομικά εγκαταστάσεις.

Με την υπ' αριθ. Ε.78303 της 14 Δεκ.1956/8 Φεβρ. 1957 (ΦΕΚ Β' 42) αποφ. Υφυπ. Συγκοινωνιών και Οικισμού ορίσθηκε ότι "εις τας περιπτώσεις γνωμοδοτήσεως του Συμβουλίου Οικισμού περί των ως άνω παρ. 5, τούτο συντίθεται εκ των τακτικών μελών αυτού και εκ των Διευθυντών Εκμεταλλεύσεως Σιδηροδρόμων και Τροχιοδρόμων και Γραμμών Σιδηροδρόμων και Τροχιοδρόμων της Γενικής Διευθύνσεως Μεταφορών, του Υπουργείου Συγκοινωνιών και Δημοσίων Εργων, αναπληρουμένων εν περιπτώσει απουσίας ή κωλύματος υπό των νομίμων αναπληρωτών αυτών".

Άρθρον 73

1. Η δια την κατάρτισιν των υπό του παρόντος Δ/τος προβλεπομένων κανονιστικών Δ/των απαιτούμενη προπαρασκευαστική εργασία, η μελέτη σχεδίων πόλεων κλπ., η επεξεργασία προγραμμάτων εφαρμογής των τοιούτων σχεδίων και του εν γένει εξωραισμού των πόλεων και αυτή αυτή η εφαρμογή των εν λόγω σχεδίων, ως και η εκτέλεσις των ταύτη εν γένει παρομαρτούντων έργων, δύναται ν' ανατίθεται εις πενταμελείς το πολύ επιτροπάς, εκάστη των οποίων δικαιούται να προσλαμβάνη και ένα γραμματέα. Δια Β.Δ/τος, εκδιδομένου μετ' απόφασιν του Υπουργικού συμβουλίου, δύναται να ορίζεται αμοιβή και οδοιπορικά έξοδα εις τα μέλη και τον γραμματέα εκάστης των ανωτέρω επιτροπών, αναλόγως της φύσεως και του ποσού της παραγομένης εργασίας. Τα της συστάσεως, της συνθέσεως, της δικαιοδοσίας των εργασιών και της εν γένει λειτουργίας των επιτροπών τούτων, αίτινες είναι νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, κανονίζονται δια Β.Δ/τος.

"Πάντως η εφαρμογή πασών των διατάξεων του παρόντος Ν.Δ/τος εις περιπτώσεις χαρακτηρισθείσας νομίμως ως επειγούσης ανάγκης επιτρέπεται και προ της εκδόσεως των εν αυτώ προβλεπομένων οινωδήποτε κανονιστικών Β.Δ/των ή Υπουργικών Αποφάσεων".

Το εντός "" εδάφιον προσετέθη δια του άρθρου 5 Α.Ν. 976/1949.

2. Συσταθαισών των κατά τα ανωτέρω επιτροπών, δεν επιτρέπεται εν πάση περιπτώσει αντικατάστασις των μελών αυτών ειμή άπαξ ανά παν έτος, του αριθμού των εις εκάστην τοιαύτην αντικατάστασιν αντικαθισταμένων μελών μη δυναμένου να υπερβαίνει τα 2/3 του όλου αριθμού μελών της επιτροπής.

3. Ο Υπουργός της Συγκοινωνίας δύναται δι' αποφάσεώς του να μεταβιβάξη εν μέρει ή εν όλω τα κατά το παρόν Δ/μα προνόμια (δικαιώματα και υποχρεώσεις των δήμων ή κοινοτήτων εις τας κατά τα ανωτέρω επιτροπάς) εις τα τυχόν συσταθησόμενα επί τω τέλει εφαρμογής των σχεδίων των πόλεων κλπ.

εξωραϊσμού αυτών έτερα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (ειδικά ταμεία), και εις τους εκδοχείς της εκτελέσεως των προς εφαρμογήν των σχεδίων των πόλεων κλπ. και πραγμάτων του σκοπού των κατά το παρόν Δ/μα απαλλοτριώσεων εκτελεστέων έργων.

Άρθρον 74

1. Υπαρχούσης αμφιβολίας ως προς την φύσιν ή έκτασιν των υπό του παρόντος Δ/τος προβλεπομένων υποχρεώσεων εκάστου φυσικού ή νομικού προσώπου αρμόδιος όπως αποφαινεται είναι ο επί της Συγκοινωνίας υπουργός, όστις αποφασίζει ανεκκλήτως.

2. Πάσαι αι κατά το παρόν Δ/μα συνεπεία (οριστικών) αποφάσεων της διοικήσεως ή (τελεσιδίκων) δικαστικών αποφάσεων απαιτήσεις, εφ' όσον ο επισπεύδων είναι το Δημόσιον, ο δήμος ή η κοινότης, εισπράττονται εφαρμοζομένων υπέρ του επισπεύδοντος των κατά των οφειλετών του Δημοσίου προβλεπομένων υπό των περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων διατάξεων καταναγκαστικών μέσων και καθ' ας περιπτώσεις αι διατάξεις του παρόντος Δ/τος δεν προβλέπουσιν ειδικώς τούτο. Τα αυτά μέσα, εξαιρέσει του της προσωπικής κρατήσεως, δύνανται να εφαρμόζονται και όταν ο επισπεύδων είναι οιονδήποτε έτερον πρόσωπον, εφ' όσον ο καθ' ου η απαίτησις δεν καταλέγεται εις τα ανωτέρω νομικά πρόσωπα. Δια Β.Δ/των θα κανονισθώσιν αι περιπτώσεις και οι όροι υφ' ους επιτρέπεται η εφαρμογή της τελευταίας ταύτης διατάξεως.

Οι εντός () λέξεις διεγράφηκαν η μεν πρώτη με την παρ. 8 του άρθρου μόνου του Ν.Δ. της 3/17 Δεκ. 1925, η δε δεύτερη με το εδαφ. 7 του άρθρου 4 του Ν.Δ. της 27 Φεβρ./20 Μαρτ. 1926.

3. Οσάκις υπάρχει περίπτωση υποβολής ενστάσεων κατά διοικητικής τινός πράξεως υπό των υπό του παρόντος Ν.Δ/τος προβλεπομένων, τάσσεται πάντοτε προς υποβολήν ταύτης ανατρεπτική προθεσμία, και αν έτι δεν προβλέπεται τούτο υπό των σχετικών διατάξεων του παρόντος Δ/τος. Τα των τοιούτων προθεσμιών κανονίζονται δι' υπουργικών αποφάσεων.

"Εις πάσαν περίπτωση εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος Ν.Δ/τος, χαρακτηρισθείσαν νομίμως ως επειγούσης ανάγκης, δεν απαιτείται η τήρησις των οιονδήποτε διατάξεων αυτού των αφορσών εις προθεσμίας ή προσκλήσεις προς οιονδήποτε ή κοινοποιήσεις ή υποβολήν ενστάσεων, πάντων των σχετικών προς τα θέματα ταύτα δυναμένων εκάστοτε να κανονίζονται δι' αποφάσεων του Υπουργού".

Το εντός "" εδάφιο προστέθηκε με το άρθρ. 5 Α.Ν. 976/1949.

4. Αι υπό του παρόντος Δ/τος οριζόμεναι οιαδήποτε υποχρεώσεις, εξαιρέσει των εις την αρμοδιότητα των δικαστηρίων υπαγομένων αποζημιώσεων δι' απαλλοτριώσεις, καθίστανται οριστικά και αμετάκλητοι ως προς έκαστον υπόχρεων καθ' ον τρόπον θέλει κανονίσει Β.Δ/μα, εξαιρουμένων των περιπτώσεων

καθ' ας τούτο καθορίζεται δια του παρόντος. Κατά των περί οριστικού καθορισμού των τοιούτων υποχρεώσεων αποφάσεων της διοικήσεως δεν επιτρέπεται η προσφυγή εις τα τακτικά δικαστήρια, ειμή μόνον δι' εσφαλμένην εφαρμογήν ή ψευδή ερμηνείαν του παρόντος Δ/τος. Εφ' όσον αι ειρημέναι αποφάσεις ορίζουσι την υπό του υποχρέου καταβολήν χρημάτων, επιτρέπεται η εις τα τακτικά δικαστήρια ανακοπή της εκτελέσεως αυτών μόνον δια τους λόγους τους επιτρέποντας την ανακοπήν της εκτελέσεως κατά την εφαρμογήν των περί εισπράξεως των δημοσίων εσόδων διατάξεων.

Άρθρον 75

1. Εκτός των υπό των διατάξεων του παρόντος Δ/τος ειδικώς προβλεπόμενων περιπτώσεων, και εις πάσαν ετέραν τοιαύτην το Δημόσιον, οι δήμοι και αι κοινότητες δύνανται να προκαταβάλωσι δια λογαριασμόν και εις βάρος των υποχρέων τας απαιτούμενας προς εκπλήρωσιν των υπό του παρόντος Δ/τος προβλεπομένων εν γένει υποχρεώσεων αυτών δαπάνας ή και να εκτελώσιν απ' ευθείας τα σχετικά έργα (εφ' όσον οι ειρημένοι υπόχρεοι, μετά την εκπλήρωσιν των κατά το παρόν Δ/μα προαπαιτούμενων διατυπώσεων και εντός των υπό τούτου προβλεπομένων σχετικών προθεσμιών, δεν συνεμορφώθησαν προς τας υποχρεώσεις αυτών. Καθ' ας περιπτώσεις δεν προβλέπονται υπό του παρόντος Δ/τος τοιαύται προθεσμίες, ορισθήσονται αύται δι' ιδίων Β.Δ/των). Τα ανωτέρω δικαιώματα δύνανται να παρέχωνται και εις οιονδήποτε έτερον φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον μετά προηγουμένην έγκρισιν του Υπουργού της Συγκοινωνίας.

Τα εντός () διαγράφηκαν με το εδαφ. 7 άρθρ. 4 Ν.Δ. 27 Φεβρ./20 Μαρτίου 1926.

Απαιτήσεις κατά του δημοσίου, απορρέουσai εκ της εφαρμογής της ανωτέρω παρ. 1 παραγράφονται μετά 5 έτη από του τέλους του έτους, εντός του οποίου εβεβαιώθησαν ως δημόσιον έσοδον. (βλ. άρθρο 4 Ν.Δ. 761/1970).

2. Εις την κατα την προηγουμένην παράγραφον εκτέλεσιν των έργων αποκλείονται τα προσωρινά μέτρα, εφ' όσον δε ο προκαταβάλλων τας δαπάνας ή και εκτελών τα έργα είναι το Δημόσιον, ο δήμος ή η κοινότης, ισχύουσιν αναλόγως ως προς την ευθύνην των προσώπων τούτων αι διατάξεις του άρθρου 60 παρ. 5 και του άρθρου 61 παρ. 2, πάσης σχετικής ζημίας επιβαρυνούσης τους υποχρέους.

3. Ο απολογισμός των κατά τα ανωτέρω δια λογαριασμόν των υποχρέων καταβαλλομένων δαπανών υποβάλλεται εις το υπουργείον της Συγκοινωνίας και εγκρίνεται υπό του υπουργού (μετά γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων) (κατά τα δια Β.Δ/τος ειδικώτερον κανονισθησόμενα). Μετά την ως άνω έγκρισιν ουδεμία χωρεί κατ' αυτού οιαδήποτε ένστασις από μέρους των υποχρέων ή τρίτων, αποτελεί δε ούτος οριστικήν απαίτησιν του καταβαλόντος τας δαπάνας

κατά του υποχρέου. "Ως προς την είσπραξιν των καταβληθεισών δαπανών εφαρμόζονται αι σχετικά διατάξεις του άρθρου 74 παρ. 2".

Τα εντός (), τα μεν πρώτα καταργήθηκαν δια του Π.Δ. της 23/27 Οκτ. 1930, δια του οποίου "μεταβιβάζεται εις τον Υπουργόν της Συγκοινωνίας η κατά το άρθρο 75 αρμοδιότης του Συμβουλίου Δημοσίων Εργων προκειμένου περί εγκρίσεως του απολογισμού των δια λογ/σμών των υποχρέων ιδιοκτητών υπό των δήμων και κοινοτήτων των καταβαλλομένων δαπανών προς κατασκευήν και επισκευήν πεζοδρομίων κπλ. "τα δε δεύτερα διεγράφηκαν δια του εδ. 7 του άρθρου 4 του Ν.Δ. της 27 Φεβρ./20 Μαρτ. 1926.

Άρθρον 76

1. Εις ας περιπτώσεις προβλέπονται κατά τας διατάξεις του παρόντος διατάγματος οιαδήποτε προσκλήσεις φυσικών ή νομικών προσώπων ή κοινοποιήσεις οινωδήποτε εγγράφων προς τοιαύτα πρόσωπα, αύται δύνανται να είναι και γενικά (άνευ ονομαστικής μνείας των εις ους αφορώσι).

2. Των κατά το παρόν Δ/μα προσκλήσεων και κοινοποιήσεων θεωρούνται ότι έλαβον πλήρη γνώσιν οι ενδιαφερόμενοι και μόνον αν αύται εδημοσιεύθησαν εις δύο εκ των εφημερίδων του ημερησίου τύπου ή και μόνον εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

3. Πάντως τον τρόπον των κατά τα ανωτέρω προσκλήσεων και ειδοποιήσεων, καθ' ας περιπτώσεις ούτος δεν καθορίζεται λεπτομερώς εν τω παρόντι Δ/τι, κανονίζει ο επί της Συγκοινωνίας υπουργός.

Άρθρον 77

1. Διαταγαί των αρχών, εκδιδόμεναι τυχόν προς εκτέλεσιν οινωδήποτε έργων υπό του παρόντος Δ/τος προβλεπομένων, παρά την υπό του Δ/τος τούτου καθοριζομένην αρμοδιότητα, ή αναστέλλουσα την εκτέλεσιν αρμοδίως εκδοθεισών ετέρων διαταγών και εν γένει την εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος Δ/τος, ουδέν έχουσι νόμιμον κύρος, ουδ' απαλλάσσουνι τους κατά το προηγούμενον κεφάλαιον υπευθύνους της ευθύνης των εν περιπτώσει υπερβασίας, οι δε υπάλληλοι ή τα αστυνομικά όργανα οι εκδίδοντες ή εκτελούντες τοιαύτας αναρμοδίως εκδοθείσας διαταγάς, πλην των συνεπειών ας υπέχουσιν εν περιπτώσει παραβάσεων του παρόντος Δ/τος, θεωρούμενοι αλληλεγγύως και εις ολόκληρον συνυπεύθυνοι μετά των κατά το προηγούμενον κεφάλαιον υπευθύνων, υπόκεινται εν πάση περιπτώσει εις τας υπό του άρθρου 66 παρ. 9 επιβαλλομένας ποινάς.

Άρθρον 78

1. Τα υπό του παρόντος Δ/τος προβλεπόμενα εν γένει έργα και αι σχετικαί μελέται, οσάκις εκτελούνται υπό του Δημοσίου, των δήμων ή των κοινοτήτων και των κατά το άρθρο 73 νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, δύνανται να εκτελώνται είτε δια τακτικής δημοπρασίας, είτε δια προχείρου διαγωνισμού, είτε δι' ιδιαιτέρας συμφωνίας είτε και δι' ημερομισθίων εργατών και απ' ευθείας

προμηθείας υλικών. Πάντως ο τρόπος της εκτελέσεως εις εκάστην περίπτωσιν κανονίζεται δι' αποφάσεως του επί της Συγκοινωνίας υπουργού αναλόγως των συντρεχόντων λόγων.

2. Προς εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος Δ/τος αναγράφεται ετησίως υπό ίδια κεφάλαια και άρθρα εις τον προϋπολογισμόν του υπουργείου της Συγκοινωνίας ανάλογος πίστωσης.

3. Μέρος των δια την κατά την προηγουμένην παράγραφον εφαρμογήν καταβαλλομένων δαπανών, εφόσον υπό των σχετικών διατάξεων του παρόντος Δ/τος δεν προβλέπεται άλλως, δύναται να επιβαρύνη τους δήμους και τας κοινότητας καθ' ον τρόπον θέλει ορίσει Β.Διάταγμα.

Άρθρον 79

1. Η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος Δ/τος υπάγεται γενικώς εις την αρμοδιότητα της υπηρεσίας των δημοσίων έργων, συμπραττόντων κατά τας παρομαρτούσας ταύτη ενεργείας και οργάνων ετέρων κρατικών υπηρεσιών. Ο υπουργός της Συγκοινωνίας ορίζει δι' αποφάσεών του την ως προς την ειρημένην εφαρμογήν ειδικήν εν εκάστη περιπτώσει αρμοδιότητα και δικαιοδοσίαν των οργάνων των ανωτέρω εν γένει υπηρεσιών, όπου δεν προβλέπεται το τοιούτον υπό των σχετικών διατάξεων του παρόντος Δ/τος.

2. Η επιτήρησις της εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος Δ/τος ανήκει πάντως εις την αστυνομικήν αρχήν, ήτις θέλει ενεργεί κατά τας σχετικές υποδείξεις της επί της εφαρμογής αυτών υπηρεσίας, επιβάλλουσα την εκτέλεσιν των διατάξεων αυτής.

3. Η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος Δ/τος δύναται δια Β.Δ/των, εκδιδομένων μετά γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων και των οικείων δημοτικών ή κοινοτικών συμβουλίων, να ανατίθεται εν όλω ή εν μέρει εις τους δήμους και τας κοινότητας υπό τον κρατικόν έλεγχον, όστις θέλει ασκείσθαι καθ' ον τρόπον θα ορίσωσι τα αυτά Β.Δ/τα.

Εν τη περιπτώσει ταύτη οι εις ους ανατίθεται ο ανωτέρω έλεγχος και εποπτεία υπάλληλοι των δήμων ή κοινοτήτων, δια πάσαν έκδοσιν αδείας προς εκτέλεσιν έργων και εν γένει ενέργειαν κατά παράβασιν των διατάξεων του παρόντος Δ/τος, πλην των άλλων, υπόκεινται εις τας κατά το άρθρο 66 παρ. 4 ποινάς. Δια Β.Δ/των δύναται επίσης ν' ανατίθεται εν όλω ή εν μέρει η εφαρμογή του ιδίου Δ/τος εις τας αστυνομικά αρχάς, των αστυνομικών οργάνων, πλην των άλλων, υποκειμένων εν τοιαύτη περιπτώσει δια πάσαν έκδοσιν αδείας προς εκτέλεσιν έργων και εν γένει ενέργειαν κατά παράβασιν των διατάξεων του παρόντος Δ/τος εις τας αυτάς ως άνω ποινάς.

Συμφώνως τη παρ. 9 του άρθρου μόνου του Ν.Δ. της 3/17 Δεκ. 1925 η ισχύς της ως άνω παρ. 3 επεκτείνεται και ως προς το περί ιδρύσεως ειδικών ταμείων εφαρμογής σχεδίων πόλεων Ν.Δ/μα.

4. Προς διεξαγωγήν πάντων των αφορώντων την εφαρμογήν του παρόντος Δ/τος ζητημάτων και παντός ετέρου συναφούς τη εφαρμογή των σχεδίων των πόλεων και τη εκτέλεσιν των σχετικών τη τελευταία αυτή εργασιών δύναται να συνιστώνται ειδικά γραφεία της υπηρεσίας των δημοσίων έργων. Τα γραφεία ταύτα συνιστώνται δια Β.Δ/των, άτινα κανονίζουν και την λειτουργίαν αυτών.

5. Ο υπουργός δύναται δια Β.Δ/τος να μεταβιβάξη εν όλω ή εν μέρει την κατά το παρόν Δ/μα δικαιοδοσίαν του και εις έτερα πρόσωπα.

Άρθρον 79Α

(Προστέθηκε με το άρθρο 4 Νομ. 3976/1929 καταργήθηκε με το άρθρο 7 Νομ. 3275/1955).

Κεφάλαιον Η'

Ακροτελεύτιοι και μεταβατικά διατάξεις

Άρθρον 80

Εντός δεκαετίας από της ισχύος του παρόντος Δ/τος δέον ν' αναθεωρηθώσι μεν τα ήδη εγκεκριμένοι σχέδια πόλεων, κωμών κλπ. του Κράτους, δια την ανασύνταξιν των οποίων δεν εθεσπίσθησαν από δεκαετίας, ειδικαί διατάξεις, να συνταχθώσι δε νέα σχέδια δια τας μη εχούσας τοιαύτα πόλεις, κώμας κλπ., των οποίων ο πληθυσμός είναι άνω των τριών χιλιάδων κατοίκων.

Άρθρον 81

1. Το παρόν Δ/μα ισχύει γενικώς και ως προς τα ήδη εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, κωμών κλπ. και τας τροποποιήσεις αυτών, εξαιρέσει των περιπτώσεων, καθ' ας αι διατάξεις αυτού ρητώς ορίζουσιν άλλως. Ισχύει επίσης και δια τα περί των το άρθρον 1. του ν. 2633 οικοπέδα τραπεζικών κτιρίων, εφαρμοζομένων και ως προς τάτα των δια τους περί των το άρθρον 30 (υπό στοιχεία β') χώρους διατάξεων.

2. Τα δυνάμει των διατάξεων του ν. ΓΥΚΓ' ή οιασδήποτε καθ' ερμηνείαν αυτού διοικητικών ή δικαστικών αποφάσεων καταργηθέντα σχέδια πόλεων, κλπ. από της δημοσιεύσεως του παρόντος Δ/τος θεωρούνται επανερχόμενα εν ισχύι, λαμβανομένου πάντως υπ' όψιν, δια τον υπολογισμόν των αποζημιώσεων των υπό οδών και πλατειών καταλαμβανομένων οικοπέδων, του χρόνου της εγκρίσεως αυτών.

Η ισχύς της παρ. 2 ανεστάλη δια την κώμην του Λουτρακίου υπό του άρθρου 7 του νομ. 3085/1924.

Άρθρον 82

Προς τον εν άρθρω 78 παρ. 2 οριζόμενον σκοπόν διατίθενται αι εν τω προϋπολογισμώ του υπουργείου τηζ Συγκοινωνίας του έτους 1923-24 υπό κεφάλαιον 4 και άρθρον 1 και 3 αναγραφόμεναι πιστώσεις.



ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
33

ἀπὸ τὸ τρίτο ἐδαφίου τοῦ άρθρου 10 τοῦ Ν. 1221/1981 περὶ προποιοῦσας καὶ συμπληρώσεως τοῦ Ν. 960/1979 «περὶ ἐπιβολῆς ὑποχρεώσεων πρὸς δημιουργίαν χώρων σταθμεύσεως αὐτοκινήτων διὰ τὴν ἐξυπηρέτησιν τῶν κτιρίων καὶ ρυθμίσεως συναρῶν θεμάτων καὶ ἄλλων τινῶν διατάξεων».

5. Μετὰ τὰ πλαίσια τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου καθορίζεται καὶ ἡ ἐνδεχόμενη χωροθέτηση διοικητικῶν καὶ βιοτεχνικῶν περιοχῶν καὶ περιοχῶν ἄλλων εἰδικῶν χρήσεων στὴν ἑκτασὴ τῆς Ζώνης Οἰκιστικοῦ Ἑλέγχου (Ζ.Ο.Ε.) περὶ τὴν πόλιν ἢ τὸν οἰκισμό πού κατὰ τὰ λοιπὰ διέπονται ἀπὸ τὶς κείμενες διατάξεις.

6. Μὲ ἀπόφαση τοῦ Ὑπουργοῦ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος καθορίζονται εἰδικές προδιαγραφές μὲ βάση τις ὁποῖες ἐκπονοῦνται οἱ μελέτες τοῦ ἀπαραίτητου χαρτογραφικοῦ καὶ τοπογραφικοῦ ὑπόβαθρου καθὼς καὶ τὸ γενικὸ πολεοδομικὸ σχέδιο.

Ἄρθρο 3.

Ἐκπόνηση καὶ ἔγκριστις τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου.

1. Ἡ κίνησις τῆς διαδικασίας σύνταξης τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου γίνεται μὲ πρωτοβουλία τοῦ οἰκείου Δήμου ἢ Κοινοῦ τῆς ἢ περισσότερων Δήμων ἢ Κοινοτήτων ἀπὸ κοινοῦ. Μπορεῖ ἐπίσης νὰ κινηθεῖ ἡ διαδικασία καὶ ἀπὸ τὸ Ὑπουργεῖο Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος, μετὰ ἀπὸ σχετικὴ ἐνημέρωσις τοῦ Δήμου ἢ τῆς Κοινοῦ τῆς. Γιὰ τὴν κίνησις τῆς διαδικασίας δημοσιεύεται στὴν Ἐφημερίδα τῆς Κυβερνήσεως ἀπόφασις τοῦ Ὑπουργοῦ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος, πού προσδιορίζει καὶ τὰ ὅρια τῆς περιοχῆς τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου.

2. Ὄταν ἡ διαδικασία κινεῖται ἀπὸ τὸν Δήμον ἢ τὴν Κοινοῦ τῆς ἢ ἀπὸ περισσοτέρους Δήμους ἢ Κοινοῦ τῆς ἀπὸ κοινοῦ πρέπει νὰ ἐπιδιώκεται ἡ συμμετοχὴ τῶν ἐνδιαφερόμενων πολιτῶν στὴ σύνταξις τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου μὲ κάθε πρόσφορο τρόπο, ὅπως π.χ. ἀνοικτὲς συγκεντρώσεις ἢ ἐνημέρωσις μὲ τὸν τύπο. Γιὰ τὴν συμμετοχὴ αὕτη πρέπει νὰ γίνεται ρητὴ μνεία στὴ σχετικὴ ἀπόφασις τοῦ οἰκείου Δημοτικοῦ ἢ Κοινοτικοῦ Συμβουλίου. Ἐπίσης ὁ σχετικὸς φάκελλος πρέπει νὰ συμπληρώνεται μὲ τὴ γνώμη τῶν ἀρμοδίων Νομαρχιακῶν ἢ Περιφερειακῶν Ὑπηρεσιῶν τῶν Ὑπουργείων Ἑθνικῆς Οἰκονομίας, Οἰκονομικῶν, Γεωργίας, Πολιτισμοῦ καὶ Ἐπιστημῶν, Δημοσιῶν ἔργων, Ἐνεργείας καὶ Φυσικῶν Πόρων, Ε.Ο.Τ. καὶ ἄλλων δημοσίων ὑπηρεσιῶν ἢ ὀργανισμῶν κοινῆς ωφέλειας, τῶν ὁποίων ἡ δραστηριότητα ἐπεκτείνεται στὴν περιοχὴ τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου. Οἱ ἀπόψεις τῶν παραπάνω φορέων πρέπει νὰ περιέχονται στοὺς οἰκείους Δήμους ἢ Κοινοῦ τῆς μέσα σὲ δύο τὸ πολὺ μῆνες ἀπὸ τὴ λήψις τῶν σχετικῶν ἐρωτημάτων. Ἄν περάσει ἀπρακτὴ ἡ προθεσμία αὕτη δὲν ἐμποδίζεται ἡ πρόδοσις τῆς διαδικασίας.

3. Ὄταν ἡ διαδικασία κινεῖται ἀπὸ τὸ Ὑπουργεῖο Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος, ἡ σχετικὴ μελέτη, πού ἐκπονεῖται μὲ τὶς συμμετοχικὲς διαδικασίες τῆς παραγράφου 2, ἀποστέλλεται στὸν οἰκείον Δήμον ἢ Κοινοῦ τῆς γιὰ γνωμοδότησις. Ἀποστέλλεται ἐπίσης καὶ στὶς κατὰ τὴν προηγούμενην παράγραφον ὑπηρεσίες καὶ ὀργανισμούς. Ἡ γνωμοδότησις τοῦ Δημοτικοῦ ἢ Κοινοτικοῦ Συμβουλίου μὲ τὶς ἀπόψεις τῶν πολιτῶν, ὅπως στὴν προηγούμενην παράγραφον 2, καθὼς καὶ οἱ ἀπόψεις τῶν δημοσίων ὑπηρεσιῶν καὶ ὀργανισμῶν πρέπει νὰ περιέλθουν στὸ Ὑπουργεῖο Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος μέσα σὲ δύο τὸ πολὺ μῆνες ἀπὸ τὴ λήψις τῆς μελέτης. Ἄν περάσει ἀπρακτὴ ἡ προθεσμία αὕτη δὲν ἐμποδίζεται ἡ πρόδοσις τῆς διαδικασίας.

4. Ὁ σχετικὸς φάκελλος μὲ τὴ γνωμοδότησις τοῦ Δημοτικοῦ ἢ Κοινοτικοῦ Συμβουλίου καὶ τὶς ἀπόψεις τῶν κατὰ τὶς παρ. 2 καὶ 3 τοῦ άρθρου αὐτοῦ ὑπηρεσιῶν καὶ ὀργανισμῶν εἰσάγεται ἀπὸ τὴν ἀρμόδια ὑπηρεσία τοῦ Ὑπουργείου Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος τὸ πολὺ μέσα σὲ προθεσμία ἐνὸς μηνὸς στὸ Συμβούλιο Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος τοῦ Νομοῦ. Τὸ ἀρμόδιον Συμβούλιο Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος τοῦ Νομοῦ μπορεῖ νὰ γνωμοδοτήσει θετικὰ ἢ ἀρνητικὰ, ἰδιαίτερα ὡς πρὸς τὸ ἂν συντρέχουν ὅλες οἱ κατὰ τὸ νόμον αὐτὸν προϋποθέσεις ἐνταξίσεως τῆς περιοχῆς στὸ σχέδιον ἢ καὶ ὅτι παραμένει ὑποχρεωτικὴ ἡ ἐκπόνησις καὶ ἡ ἔγκριστις τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου.

Ζητεῖται τὴ γνώμη τοῦ ἀρμοδίου Περιφερειακοῦ ἢ Κεντρικοῦ Συμβουλίου Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος τοῦ Νομοῦ.

5. Ὁ Ὑπουργός, ἐκτιμώντας τὰ στοιχεῖα τοῦ φακέλλου, μπορεῖ εἴτε νὰ ἐγκρίνει τὸ γενικὸ πολεοδομικὸ σχέδιον εἴτε νὰ ἀπορρίψει μὲ αἰτιολογημένη ἀπόφασις τὴν πρότασις τοῦ Δήμου ἢ τῆς Κοινοῦ τῆς εἴτε νὰ τροποποιήσει τὴν πρότασις ἐφόσον κρίνεται ὅτι θὰ προκαλέσει δυσανάλογα μεγάλες δαπάνες γιὰ τὸν Δήμον ἢ τὸν Δήμον ἢ τὴν Κοινοῦ τῆς ἢ ἐπιβλαβεῖς συνέπειες γιὰ τὴν ἐθνικὴ οἰκονομία ἢ τὴν προστασία τοῦ φυσικοῦ ἢ πολιτιστικοῦ περιβάλλοντος ἢ τοὺς γενικότερους ἀναπτυξιακοὺς στόχους.

6. Τὸ γενικὸ πολεοδομικὸ σχέδιον ἐγκρίνεται μὲ ἀπόφασις τοῦ Ὑπουργοῦ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος πού περιλαμβάνει τὴν πρότασις τῆς μελέτης καὶ συνοδεύεται ἀπὸ τοὺς σχετικὸς χάρτες. Ἡ ἀπόφασις μὲ σύγκριστις τῶν χαρτῶν δημοσιεύεται στὴν Ἐφημερίδα τῆς Κυβερνήσεως καὶ ἀποτελεῖ τὴν πράξιν ἀναγνώρισεως τῆς περιοχῆς ὡς οἰκιστικῆς.

7. Ὅλες οἱ ὑπηρεσίες καὶ λοιποὶ φορεῖς πού ἀναφέρονται στὴν παρ. 2 πρέπει, κατὰ τὴ διάρκειαν ἐκπόνησεως τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου καὶ μέχρι τὴν ἔγκριστις του, νὰ συμπράττουν γιὰ τὴν ἐναρμόνισις τῶν ἐνεργειῶν τους καὶ τῶν προγραμμάτων τους πρὸς τὶς κατευθύνσεις τοῦ σχεδίου, ὅπως αὐτὸ θὰ διαμορφώνεται σταδιακὰ κατὰ τὴν κατάρτισις του. Τὸ συντονισμὸς τῆς δράσεως τῶν φορέων αὐτῶν ἔχουν οἱ ὑπηρεσίες τοῦ Ὑπουργείου Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος. Οἱ διάφοροι φορεῖς ὀφείλουν νὰ θέσουν ὑπόψη τῆς Ὑπηρεσίας πού κινεῖ τὴν διαδικασίαν τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου τὰ προγράμματα τους μέσα σ' ἓνα μῆνα ἀπὸ τὴ δημοσίευσις τῆς ἀποφάσεως κίνησεως τῆς διαδικασίας πού προβλέπεται ἀπὸ τὴν παράγραφον 1 τοῦ άρθρου αὐτοῦ.

Ἄρθρον 4.

Ἀναστολὴ οἰκοδομικῶν ἐργασιῶν.

Μετὰ τὴν κίνησις τῆς διαδικασίας σύνταξης τῆς μελέτης τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου, ὁ Ὑπουργός Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος, μὲ ἀπόφασις πού δημοσιεύεται στὴν Ἐφημερίδα τῆς Κυβερνήσεως, μπορεῖ νὰ ἀναστείλει τὴ χορηγητὴ ὁδοιῶν οἰκοδομῆς καὶ τὶς οἰκοδομικὰς ἐργασίες στὴν περιοχὴ ἢ σὲ τμήματά της καὶ νὰ ἀπαγορεύσει τὶς κατασκευὰς τῶν ἰδιοκτησιῶν, πέρα ἀπὸ τὸ ὀριζόμενον στὴν ἴδια ἀπόφασις ὅριο ἐμβάθους. Ἡ κατὰ τὸ προηγούμενον ἐδάφιο ἀναστολὴ καὶ ἀπαγόρευσις ἰσχύει μέχρι τὴν ἔγκριστις τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου καὶ πάντως ὄχι περισσότερον ἀπὸ ἓνα ἐξάμηνον μετὰ τὴν ἐκδοσις τῆς σχετικῆς ἀποφάσεως. Ἡ πῶς πάνω προθεσμία μπορεῖ νὰ παραταθεῖ κατὰ τὸν ἴδιον τρόπο γιὰ ἓνα ἄλλο ἐξάμηνον, ἐφόσον διαπιστωθεῖ ὅτι οἱ ἐργασίες ἐκπόνησεως τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου προόδευαν σημαντικὰ.

Ἄρθρον 5.

Συνέπειες τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου.

1. Μετὰ τὴν ἔγκριστις τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου, κάθε δόμησις στὴν περιοχὴ ἐπεκτάσεως πού περιλαμβάνονται σ' αὐτὸ ἐπιτρέπεται κατὰ τοὺς ὅρους τῆς ἐκτὸς πολεοδομικοῦ σχεδίου δόμησης, μόνο ἐφόσον δὲν ἀντίκειται σὲ σχετικὰς ἀπαγορεύσεις τοῦ σχεδίου αὐτοῦ.

2. Οἱ δημόσιες ὑπηρεσίες καὶ οἱ ὀργανισμοὶ καὶ ἐπιχειρήσεις κοινῆς ωφέλειας εἶναι ὑποχρεωμένοι νὰ προσαρμόσουν τὰ στεγαστικὰ προγράμματα καὶ τὰ προγράμματα καὶ σχέδια ἀνάπτυξης τῶν δικτύων ὑποδομῆς ἢ παροχῆς ὑπηρεσιῶν γιὰ τὴν ἱκανοποίησις τῶν ἀναγκῶν τῆς περιοχῆς, σύμφωνα μὲ τὶς σχετικὰς προβλέψεις τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου.

3. Ἐπιτρέπεται ἡ ἐναγκαστικὴ ἀπαλλοτρίωσις ἀκινήτων μέσα στὴν περιοχὴ τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου γιὰ τοὺς σκοποὺς πού ἀναφέρονται στὸ ἄρθρον 22 τοῦ Ν. 947/1979 «περὶ οἰκιστικῶν περιοχῶν» μὲ ἀνάλογη ἐφαρμογὴ καὶ τῶν λοιπῶν διατάξεων τοῦ άρθρου αὐτοῦ.

4. Ἀπὸ τὴ δημοσίευσις τῆς ἀποφάσεως πού προβλέπει ἡ παράγραφον 1 τοῦ άρθρου 3 τοῦ νόμου αὐτοῦ γιὰ τὴν κίνησις τῆς διαδικασίας σύνταξης τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου καὶ μέχρι τὴν ἔγκριστις τῆς πράξεως ἐφαρμογῆς, τὸ Δημόσιον ἂν πρὶν ληφθεῖν προετοιμασμένα σύμφωνα μὲ ὅσα ὀρίζονται

λεοδομική προμελέτη. Η πολεοδομική προμελέτη εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Στα τμήματα πολεοδομικής ενότητας, που από το γενικό πολεοδομικό σχέδιο προβλέπονται για στεγαστικά προγράμματα δημοτικών φορέων, μπορεί πάντα να γίνει έγκριση της πολεοδομικής μελέτης χωριστά για τα τμήματα αυτά, χωρίς να απαιτείται στην περίπτωση αυτή προμελέτη για την υπόλοιπη πολεοδομική ενότητα.

5. Με τα II. Δ/γμματα που εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη μπορεί να καθορίζονται συστήματα δόμησης, αρτιότητες οικοπέδων και λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης, κατά παρέκκλιση των σχετικών διατάξεων του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού.

Άρθρο 8.

Είσοδος σε γη.

1. Οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε ζώνες πυκνοδομημένες και οι οποίες εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο ή στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο με τις διατάξεις του νόμου αυτού, υποχρεούνται να συμμετάσχουν στη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη. Για το ποσοστό της συμμετοχής, τη διαδικασία προσδιορισμού και τον τρόπο διεκδίκησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 32—39 του Ν. Δ/τος της 17.7.1923 «περί σχεδίων πόλεων κλπ.», του άρθρου 6 του Ν. 5269/1931 και των εκτελεστικών τους διαταγμάτων, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα.

2. Στις ίδιες πυκνοδομημένες ζώνες, αν ιδιοκτησία έμβαθού 500 τ.μ. και πάνω θαρύνεται λόγω της εφαρμογής των κατά την προηγούμενη παράγραφο διατάξεων με είσοδο σε γη για αυτοπολιτισμό ή λόγω υποχρέωσης αποζημίωσης τρίτων, με έμβαθον λιγότερο από το έμβαθον που προκύπτει από την εφαρμογή των ποσοστών που καθορίζονται στην παρ. 4 του άρθρου αυτού, υποχρεούται να εισφέρει επιπλέον έκταση μέχρι να συμπληρωθεί το ποσοστό αυτό της παρ. 4. Η παράγραφος αυτή εφαρμόζεται για όλες τις πυκνοδομημένες ζώνες στις οποίες περιλαμβάνονται και οι αναφερόμενες στο άρθρο 10 του Ν. 1221/1981 περιοχές.

3. Οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο ή στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού και βρίσκονται σε ζώνες αραιοδομημένες ή αδόμητες, υποχρεούνται να συμμετάσχουν με είσοδο γης στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών κατά τις επόμενες διατάξεις.

4. Η είσοδος σε γη κατά την προηγούμενη παράγραφο αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, το οποίο υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α. Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 τ.μ. ποσοστό 10%.

β. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τ.μ. μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 20%.

γ. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1000 τ.μ. ποσοστό 30%.

δ. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1000 τ.μ. μέχρι 2000 τ.μ. ποσοστό 40%.

ε. Με την επιφύλαξη της περικοπώσεως (στ), για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2000 τ.μ. ποσοστό 50%.

στ. Για αυτοτελείς ιδιοκτησίες μεγαλύτερες των 10.000 τ.μ. που ανήκουν σ' έναν ιδιοκτήτη, για το τμήμα τους πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 60%. Τ' ανωτέρω εφαρμόζονται και σε ιδιοκτησίες εξ' αλληλεγγύης κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε έκταση γης μεγαλύτερη από 10.000 τ.μ.

5. Ως έμβαθα ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα έμβαθα που είχαν οι ιδιοκτησίες στις 10.3.1982. Για την εφαρμογή της παραγράφου 4, ως ιδιοκτησία νοείται το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης ενός και του αυτού ιδιοκτήτη που περιλαμβάνονται στα όρια της προς ένταξη περιοχής, ή οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη της πολεοδομικής ενότητας. Σε περίπτωση εξ' αλληλεγγύης συνιδιοκτησίας, το ποσοστό είσοδος γης εφαρμόζεται

στο έμβαθον που αντιστοιχεί στο κανονικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη όπως έχει διαχωρωθεί μέχρι την 10.3.1982.

6. Η είσοδος γης πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής του άρθρου 12 του νόμου αυτού, εκτός αν πρόκειται για άρτικό αναταξινό ή ενεργό πολεοδομία, όποτε γίνεται με τις διατάξεις του Ν. 947/1979 (άρθρο 20 παρ. 1 περιπτώσεις α και β). Ως προς τα ποσοστά της εισφοράς γης στις προηγούμενες περιπτώσεις εφαρμόζονται οι διατάξεις του νόμου αυτού.

7. Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, πλην όμως κατά την κρίση της αρχής το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η άραιότητά του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. Για την πραγματοποίηση της μετατροπής εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 9 για την είσοδο σε χρήμα.

8. Τα έδαφη τμήματα που προέρχονται από είσοδο γης διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας:

α. Για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

β. Για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό περισσότερο από το καθοριζόμενο στην παρ. 4 και έφ' όσον δεν είναι ζωνανή ή τακτικά ποιητή τους, σύμφωνα με τους κατά το άρθρο 12 τρόπους.

γ. Για κοινωφελείς χώρους και σκοπούς μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

δ. Για τη δημιουργία χώρων κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών για τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής.

9. Οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στο Δημόσιο, σε Όργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή σε κρατικά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου κατά το μέρος που από την πολεοδομική μελέτη προορίζονται για τη δημιουργία κοινωφελών χώρων της αρμοδιότητας του δημοσίου φορέα στον οποίο ανήκουν ή διατίθενται για τους ίδιους σκοπούς με ανταλλαγή, παραχώρηση ή άλλο τρόπο μεταξύ των αντίστοιχων φορέων, θεωρούνται αυτοδίκαια εισφερόμενες για το σκοπό που προορίζονται και δεν υπόκεινται κατά το μέρος αυτό σε άλλη είσοδο γης.

10. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι στεγαστικών προγραμμάτων μέσα στις ιδιοκτησίες των δημοτικών φορέων της προηγούμενης παραγράφου θεωρούνται αυτοδίκαια συνεισφερόμενοι και συμψηφίζονται στην είσοδο σε γη της αντίστοιχης ιδιοκτησίας, όπως η είσοδος αυτή προκύπτει με την εφαρμογή των ποσοστών της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου υπολογιζόμενων μόνο για το έμβαθον της ιδιοκτησίας αυτής.

11. Οι οποιαδήποτε σχηματισμένοι μέσα στην περιοχή επέκτασης κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται ως νόμιμα υπάρχοντες κοινόχρηστοι χώροι και δεν λαμβάνονται υπόψη υπέρ των ιδιοκτητών για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη.

Άρθρο 9.

Είσοδος σε χρήμα.

1. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε περιοχές ένταξης και επέκτασης κατά το άρθρο 1 του νόμου αυτού και διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ακίνητα, συμμετέχουν με καταβολή χρηματικής εισφοράς στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων.

2. Η είσοδος ορίζεται για τις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε ζώνες πυκνοδομημένες, αραιοδομημένες ή αδόμητες, ίση με την αναφερόμενη στις διατάξεις του τρίτου εδαφίου του άρθρου 10 του Ν. 1221/1981.

3. Για την είσοδο σε χρήμα εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 8 του νόμου αυτού.

4. Η είσοδος σε χρήμα υπολογίζεται στο έμβαθον που απομένει μετά την άραιότητα της διεκδικούμενης εισφοράς σε γη και στην οικοπεδική αξία που έχει κάθε ιδιοκτησία κατά το χρόνο κώσεως της πράξης εφαρμογής.

χών» που εφαρμόζονται ανάλογα στην περίπτωση αυτή. Το δικαίωμα προτίμησης δεν ασκείται στο τμήμα της πολεοδομικής ενότητας που έχει εγκριμένο σχέδιο πόλης ή βρίσκεται μέσα στα όρια οικισμού προ του 1923, με την επιφύλαξη της παραγράφου 4 του άρθρου 13.

Το δικαίωμα προτίμησης έχει παράλληλα με το Δημόσιο και ο οικείος Δήμος ή Κοινότητα, που μπορούν να το άσκουν και για λογαριασμό δημοτικής ή κοινοτικής επιχείρησης.

Το προηγούμενο άρθρο εφαρμόζεται και σε όλες τις περιπτώσεις που προβλέπεται άσκηση δικαιώματος προτίμησης από το νόμο αυτόν ή τις διατάξεις στις οποίες αυτός παραπέμπει.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, μπορεί να οριστεί ότι παύει το δικαίωμα προτίμησης και σε προγενέστερο της έγκρισης της πράξης εφαρμογής χρόνο.

Άρθρο 6.

Πολεοδομική μελέτη.

1. Η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης της πολεοδομικής μελέτης γίνεται από τον οικείο Δήμο ή Κοινότητα ή από τους ενδιαφερόμενους Δήμους ή Κοινότητες από κοινού. Η διαδικασία μπορεί επίσης να κινηθεί και από το Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μετά από σχετική ένημέρωση του Δήμου ή της Κοινότητας.

2. Η μελέτη έναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του γενικού πολεοδομικού σχεδίου και εξειδικεύει τις προτάσεις και τα σχετικά προγράμμά του.

3. Η πολεοδομική μελέτη εκπονείται βάσει: όριζοντιογραφικού και ύψομετρικού τοπογραφικού και κτιματογραφικού διαγράμματος.

4. Η πολεοδομική μελέτη περιέχει: α) Την οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδομική ζωνών του γενικού πολεοδομικού σχεδίου, β) τις χρήσεις γης και τους σχετικούς περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις, γ) τα διαγράμματα δικτύων ύδρευσης, δ) τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, βάσει των σχετικών γενικών εκτιμήσεων αναγκών όπως αυτές προκύπτουν από το γενικό πολεοδομικό σχέδιο, ε) τους οικοδομήσιμους χώρους, στ) τα συστήματα, τους δρους και περιορισμούς δόμησης, ζ) τυχόν δρους που αφορούν τα δομικά υλικά, τον τρόπο κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων, τον τρόπο διαμόρφωσης, χρήσης και σύνδεσης των ανάκλυπτων χώρων με τους κοινόχρηστους χώρους της πόλης, η) την κατά προέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές κατά το άρθρο 8 του νόμου αυτού, υπολογισμένη με τις ενδείξεις του κτηματογραφικού διαγράμματος και την πρόταση κατανομής της σε κοινόχρηστη και κοινωφελή, θ) τα τυχόν οικονομικά και οργανωτικά μέτρα που πρέπει να ληφθούν και τα έργα που πρέπει να εκτελεσθούν, το κόστος και τη χρηματοδότηση των έργων (εισφορές, πόροι, δάνεια κλπ.) καθώς και την προτεραιότητα εκτέλεσής τους, ι) την Ιεράρχηση εφαρμογής κατά φάσεις, ια) τους φορείς και τους τρόπους παρέμβασης, ιβ) τυχόν ειδικά μέτρα προς αντιμετώπιση ιδιαίτερων πολεοδομικών ή κοινωνικών προβλημάτων, ιγ) κάθε άλλη ρύθμιση επιβαλλόμενη από πολεοδομικούς λόγους.

5. Η πολεοδομική μελέτη αποτελείται από α) το πολεοδομικό σχέδιο που συντάσσεται με βάση τα διαγράμματα που προβλέπονται στην παράγραφο 3 του άρθρου αυτού, β) τον πολεοδομικό κανονισμό, γ) έκθεση που να περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις.

6. Ο συντελεστής δόμησης που ορίζεται για τις περιοχές επέκτασεων του νόμου αυτού δε μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,8. Για τα τμήματα που προορίζονται για στεγαστικά προγράμματα ή προγράμματα κοινής ωφέλειας ή προσφέρονται για μεταφορά συντελεστή δόμησης μπορεί να καθορίζεται και δεύτερος αυξημένος συντελεστής που μπορεί να είναι και μεγαλύτερος του 0,8 όχι όμως μεγαλύτερος του 2,40. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται στα πιο πάνω τμήματα μπορεί να χρησιμοποιήσουν τη διαφορά των δύο συντελεστών αν εγκριθεί για το ακίνητό τους ή μεταφορά

φορείς μέρος της επιπλέον ωφέλειας που προτείνεται από τη διαφορά αυτή των δύο συντελεστών δόμησης κατά τα ειδικότερα οριζόμενα από το παρακάτω Π. Δ/γμα.

Με Π. Δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος καθορίζονται οι όροι με τους οποίους θα μπορεί να χρησιμοποιείται ή πια πάνω διαφορά των δύο συντελεστών, τα της σχετικής διαδικασίας, τα των μεταγερμένων πράξεων, τα των αμειβών συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων ή άλλων συμπραττόντων προσώπων και κάθε σχετική λεπτομέρεια. Στη διαδικασία αυτή μπορεί να προβλέπονται και ο τρόπος καταρτίσεως σχετικών συμβάσεων μεταξύ του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α. ή των παραπάνω φορέων και των ενδιαφερόμενων ιδιοκτητών για την προτίμηση σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση των μεταβιβαζόμενων στο Δημόσιο ή τους άλλους φορείς ποσοτών συνιδιοκτησίας μετά των αντίστοιχων τμημάτων διατεμένης ιδιοκτησίας, ο τρόπος κατασκευής των έργων και κάθε σχετική λεπτομέρεια, ή τυχόν σε χρήμα εκπληρώσει της υποχρεώσεως των ιδιοκτητών και όλες οι άλλες σχετικές υποχρεώσεις. Οι πιο πάνω συμβάσεις απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή άλλο τέλος ή εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου ή οποιουδήποτε τρίτου.

7. Με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος καθορίζονται οι ειδικές προδιαγραφές εκπόνησης των τοπογραφικών κτιματολογικών διαγραμμάτων, θεματικών χαρτών συλλογής των λοιπών απαραίτητων σχετικών στοιχείων καθώς επίσης και της πολεοδομικής μελέτης.

Άρθρο 7.

Έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.

1. Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ύστερ από γνωμοδότηση του Νομαρχιακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του Ν.Δ. της 17/7/1923 «περί σχεδίων πόλεων κλπ.». Το Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού γνωμοδοτεί αντί του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων που προβλέπει το άρθρο 3 του Ν.Δ. της 17.7.1923, ο Υπουργός Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μπορεί όμως να ζητήσει και τη γνώμη του Περιφερειακού ή Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Το Π. Δ/γμα περιλαμβάνει τα στοιχεία α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 6 αυτού του νόμου.

Ένστάσεις, που τυχόν ανατρέσκουν ειδικά σημεία του γενικού πολεοδομικού σχεδίου και γίνονται αποδεκτές, συνεπάγονται την αναμόρφωση και νέα έγκριση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του παρόντος νόμου.

2. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923. Για την εισφορά σε γη και την εισφορά σε χρήμα εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του νόμου αυτού. Για τις περιπτώσεις ζωνών αστικού ανάστασμού και ενεργού πολεοδομίας εφαρμόζονται επίσης αντίστοιχα και οι διατάξεις του άρθρου 10 του νόμου αυτού.

3. Η πολεοδομική μελέτη είναι δυνατό, σε ειδικές περιπτώσεις και με ευθύνη του οικείου Δήμου ή Κοινότητας, να υποβάλλεται ταυτόχρονα με τη μελέτη του γενικού πολεοδομικού σχεδίου.

4. Η πολεοδομική μελέτη είναι δυνατό να αναφέρεται στο σύνολο των περιοχών του γενικού πολεοδομικού σχεδίου ή και σε τμήμα του, το οποίο πρέπει πάντως να αποτελεί πολεοδομική ενότητα ή ζώνη άλλων χρήσεων. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν προβλέπονται υπερβολικές καθυστερήσεις για τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος δόμησης της πολεοδομικής ενότητας, κατά την κρίση της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής, είναι δυνατό να γίνει η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης σε τμήμα πολεοδομικής ενότητας. Στην περίπτωση αυτή επιβάλλεται η σύνταξη κο-

γραμμάτων μετά την παραπάνω προθεσμία οι πτώ πάνω φο-
είς οφείλουν να μετατρεπούν σε εταιρείες μικτής οικονομίας
κατά το παρόν άρθρο.

Άρθρο 11.

Ζώνες Ειδικής Ένισχυσης και Ζώνες Ειδικών Κινήτρων.

1. Οι Ζώνες Ειδικής Ένισχυσης (Ζ.Ε.Ε.), που προβλέ-
ονται από το άρθρο 2 παρ. 2 του νόμου αυτού, καθορίζον-
ται με Π. Δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού
Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μετά από σχετική
νυμείωση ή πρόταση του οικείου Δήμου ή Κοινότητας. Ο
αριθμός αυτός μπορεί να γίνει και με το Π. Δ/γμα έγ-
ρισης της πολεοδομικής μελέτης κατά το άρθρο 7 του
νόμου αυτού. Οι Ζ.Ε.Ε. μπορούν να καθορίζονται είτε μέσα
σε έπεκτάσεις του νόμου αυτού είτε σε περιοχές του άρθρου
3 ανεξάρτητα από τον τρόπο ανάπτυξης και εφαρμόζονται
αυτές εκτός από τις λοιπές διατάξεις αυτού του νόμου
αί οι παράγραφοι 2 έως 4 του άρθρου αυτού.

2. Η εκτέλεση προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης στις
Ζ.Ε.Ε. ή τμήματά τους συνιστά δημόσια ωφέλεια και επι-
ρέπεται για το σκοπό αυτόν ή αναγκαστική απαλλοτρίωση
κινήτων. Η εκτέλεση των προγραμμάτων αυτών αναλαμ-
άνεται με συνεργασία από τη ΔΕΠΟΣ, από το Δημόσιο
Δημόσιο Όργανισμο ή Δημόσια Έπιχείρηση Πολοδομίας
αί Στέγασης ή ανατίθεται σε Όργανισμους Τοπικής Αυ-
διοίκησης ή δημοτικές επιχειρήσεις ή εταιρείες μικτής
οικονομίας κατά το άρθρο 25 του Ν. 947/1979 όπως τρο-
ποποιείται με το νόμο αυτόν.

3. Με το Π. Δ/γμα της παραγρ. 1 του άρθρου αυτού, μπο-
εί να προβλέπεται ανάλογη εφαρμογή στις Ζ.Ε.Ε. των αρ-
θρων 55 και 58 του Ν. 947/1979. Οι διατάξεις αυτές μπο-
εί να εφαρμόζονται χωρίς την έκδοση των Π. Δ/των που
προβλέπονται σ' αυτές. Οι διατάξεις του άρθρου 59 του ίδιου
νόμου 947/1979 εφαρμόζονται και στην περίπτωση των
Ζ.Ε.Ε.

4. Για την ανάπτυξη των Ζ.Ε.Ε. χορηγείται από το δημό-
ο κρατική ένισχυση στον αντίστοιχο οργανισμό τοπικής αυ-
διοίκησης για συμμετοχή στην εκτέλεση των βασικών κοι-
νημένων πολεοδομικών έργων.

5. Με Π. Δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουρ-
γού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μπορεί να
καθορίζονται μέσα στις πολεοδομικές ενότητες Ζώνες Ειδι-
κών Κινήτρων (ΖΕΚ) μέσα στις οποίες παρέχονται ειδικά
παραποδοτικά και πολεοδομικά κίνητρα για να κατασκευά-
νται ή διαμορφώνονται κτίρια ή τμήματά τους που είναι
αγκαία για τα κέντρα των πολεοδομικών ενότητων, όπως
είναι αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων, στάθμευσης
τοκινήτων κλπ.

Με Π. Δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών
Οικονομικών και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλον-
τος μπορεί να κανονίζονται το ειδικότερο περιεχόμενο των
κινήτρων, οι όροι που πρέπει να πληρούν τα κτίρια, οι δια-
καιίες και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 12.

Εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης.

1. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιεί-
ται με τη σύνταξη πράξεων εφαρμογής και με επιφύλαξη
των διατάξεων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 8 του
νόμου αυτού. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, οι πράξεις ανα-
γισμού που προβλέπονται από τις διατάξεις αυτές μπορεί
περιλαμβάνονται σε πράξη εφαρμογής.

2. Η πράξη εφαρμογής περιλαμβάνει ολόκληρη την έκτα-
στην οποία αναφέρεται η πολεοδομική μελέτη ή τμήμα
ς. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις η πράξη εφαρμογής μπορεί
συντάσσεται και για μεμονωμένη ιδιοκτησία, πάντως δε
ολόκληρη την πλευρά του οικοδομικού τετραγώνου.

3. Η πράξη εφαρμογής καθορίζει τα τμήματα που απαί-
νται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης, τα τμήματα
η μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά σύμφωνα με τις δια-
ταξεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του νόμου αυτού και προ-
σέχει τα τμήματα που περιλαμβάνονται για κοινόχρηστους χώ-

ρους ή καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους. Με την
πράξη εφαρμογής τα οικοπέδα που δεν είναι άρτια κατά το
έμβασμό τους και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν κατά το
άρθρο 3 παρ. 3 του Ν.Δ. 690/1948 «περί συμπληρώσεως
των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων» προσκυρώνονται στα γει-
τονικά οικοπέδα ή συνενώνονται για τη δημιουργία ενιαίων εξ
αδιαίρετου οικοπέδων ή ανταλλάσσονται υποχρεωτικά με ίσης
αξίας οικοπέδα ή ιδανικά μερίδια οικοπέδων ή τμήματα δι-
αιρεμένης ιδιοκτησίας κατά το Ν. 3741/1929 και το Ν.Δ.
1024/1971, με την επιφύλαξη του άρθρου 25 του νόμου
αυτού. Τα οικοπέδα που δεν είναι άρτια κατά τις δια-
στάσεις τακτοποιούνται και, αν αυτό δεν είναι δυνατό, εφαρ-
μόζεται και σ' αυτά το προηγούμενο άρθρο. Με την πράξη
εφαρμογής πραγματοποιείται επίσης η τακτοποίηση ή η εφαρ-
μογή του δεύτερου άρθρου της παραγράφου αυτής για τα τμή-
ματα των ιδιοκτησιών που προβλέπονται από την πολεοδομική
μελέτη για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και που
είναι μεγαλύτερα της οφειλόμενης εισφοράς γης ή τα τμή-
ματα της εισφοράς σε γη εφόσον δεν είναι πολεοδομικά αξιό-
ποίημα στην αρχική τους θέση. Κατά την παραπάνω τακτο-
ποίηση των οικοπέδων επιτρέπεται να μεταβληθεί το σχήμα
και η θέση τους ώστε να γίνουν άρτια και οικοδομήσιμα.

4. Η πράξη εφαρμογής συνοδεύεται από κτηματογραφικό
διάγραμμα εφαρμογής και κτηματολογικό πίνακα εφαρμογής.
Το κτηματογραφικό διάγραμμα και ο πίνακας εφαρμογής
περιλαμβάνουν για κάθε ιδιοκτησία το έμβασμό της, τα στοι-
χεία των ιδιοκτητών της και το ποσοστό συμμετοχής τους
στην ιδιοκτησία, το ρυμοτομούμενο τμήμα και το απομένον
έμβασμό, τον όγκο κτισμάτων ή άλλων συστατικών των ρυ-
μοτομούμενων τμημάτων, τα στοιχεία του τμήματος που αραι-
ρείται ως εισφορά γης και κάθε άλλο στοιχείο αναγκαίο
για την εφαρμογή του νόμου αυτού.

5. Η πράξη εφαρμογής συντάσσεται με την ακόλουθη δια-
δικασία που προωθείται παράλληλα με τη διαδικασία του
άρθρου 7 του νόμου αυτού για την έγκριση της πολεοδομικής
μελέτης: α) άμεσα μετά τη σύνταξη του κτηματογραφικού
διαγράμματος της πολεοδομικής μελέτης καλούνται οι έντι-
μοφρόμενοι ιδιοκτήτες να λάβουν γνώση αυτού και να δηλώ-
σουν μέσα σε όρισμένη προθεσμία που αναφέρεται στην πρόσ-
κληση, αν οι ιδιοκτήτες τους, όπως αποτυπώνονται στο διά-
γραμμα αυτό, είναι όρθες ή έχουν εν τω μεταξύ μεταβληθεί
είτε κατά το όρι είτε κατά τα όνόματα των ιδιοκτητών. Στην
περίπτωση αυτή οι ιδιοκτήτες πρέπει να υποβάλουν συγχρό-
ως τους τίτλους και τα άλλα απαραίτητα αποδεικτικά
στοιχεία. β) Με βάση τα στοιχεία της προηγούμενης περιπτώ-
σεως α' συντάσσεται το κτηματογραφικό διάγραμμα και ο
πίνακας εφαρμογής και γ) μετά τη σύνταξη της πράξεως
εφαρμογής καλούνται οι φερόμενοι ιδιοκτήτες, μέσα σε προ-
θεσμία που αναφέρεται στην πιο πάνω πρόσκληση, να λάβουν
γνώση της πράξεως εφαρμογής και να ασκήσουν τυχόν έν-
στάσεις.

6. Οι προσκλήσεις που προβλέπει η προηγούμενη παράγρα-
φος γίνονται με δημοσίευση σε μία τοπική εφημερίδα και
σε μία ημερήσια εφημερίδα της Αθήνας ή της Θεσ/νίκης.
Η διαδικασία της περιπτώσεως α της προηγούμενης παρα-
γράφου μπορεί να γίνει και ταυτόχρονα με τη διαδικασία της
περιπτώσεως γ της ίδιας παραγράφου.

7. Η πράξη εφαρμογής κυρώνεται με απόφαση του Νομάρ-
χη, αποτελει ταυτόχρονα και πράξη θεαίωσης για την εκπλή-
ρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη και μεταγράφεται στα
οικεία βιβλία των Υποθηκοφυλακείων. Για τις λοιπές μετα-
βολές των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στην πράξη εφαρ-
μόζονται κατά τα λοιπά ανάλογα οι διατάξεις του Ν.Δ. της
17.7/16.8.23, όπως συμπληρώθηκαν μεταγενέστερα.

8. Αν οι ιδιοκτήτες όλων των ιδιοκτησιών μιας πολεοδο-
μικής ενότητας ή ενός τμήματός της συμφωνήσουν μεταξύ τους
για την εφαρμογή της ως προς τον τρόπο που θα γίνουν οι
απαιτούμενες εκχωρήσεις γης για την πραγματοποίηση της
εισφοράς σε γη και τις αντίστοιχες τακτοποιήσεις οικοπέδων,
τότε η πράξη εφαρμογής ηγκρίνεται κατά προτίμηση και
όπως συμφωνήθηκε για την ενότητα ή το τμήμα αυτό, εφό-
σον σε αντίκειται στις κείμενες διατάξεις.

Η εισφορά αυτή καθιερώνεται από την αρμόδια πολιτειακή ή υπηρεσία στο αρμόδιο Δημόσιο Ταμείο μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής. Με Π. Δ/γμα, που προτείνεται από τους Υπουργούς Οικονομικών και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μπορεί να ορίζονται ή καταβολή της εισφοράς αυτής σε δόσεις, ο χρόνος έναρξης καταβολής των δόσεων και κάθε σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή της διατάξεως αυτής.

Η εισφορά εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων και αποδίδεται κατά μήνα στο ΕΤΕΡΠΣ το οποίο την διαβιβάζει στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων είτε από τον ίδιο είτε από εξουσιοδοτημένο από αυτόν φορέα.

5. Ο προδιορισμός της αξίας των ακινήτων για την επιβολή εισφοράς σε χρήμα γίνεται κατά το παραπάνω άρθρο 10 του Ν. 1221/1981. Κάθε διαφορά μεταξύ του υποχρέου για καταβολή εισφοράς και του Δημοσίου ή Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης επιλύεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 21 του Ν. 947/1979 και του Π. Δ/τος 59/1980.

6. Μετά από σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη και έγκριση της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής, είναι δυνατό αντί της καταβολής εισφοράς σε χρήμα, να προσφέρεται τιμήμα της επιφάνειας της ιδιοκτησίας ίσης αξίας. Η μετατροπή γίνεται μέχρι την πραγματοποίηση της εισφοράς σε γή. Για τον προδιορισμό της αξίας της γής εφαρμόζεται η προηγούμενη παράγραφος.

Άρθρο 10.

Ζώνες Ένεργου Πολεοδομίας και Άστικού Αναρασμού.

1. Οι Ζώνες Ένεργου Πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) και Άστικού Αναρασμού (Ζ.Α.Α.), που περιλαμβάνονται μέσα στις περιοχές επεκτάσεως κατά το νόμο αυτόν, καθορίζονται: με Π. Δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μετά γνώμη του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου. Ο καθορισμός Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α. μπορεί να γίνει και με το Π. Δ/γμα έγκρίσεως της πολεοδομικής μελέτης κατά το άρθρο 7 του νόμου αυτού.

2. Η κίνηση της διαδικασίας για τον καθορισμό μιας περιοχής ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α. μπορεί να γίνει: α) από τον Υπουργό Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή β) μετά από πρόταση του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης ή δημοτικής επιχείρησης ή γ) από την ΔΕΠΟΣ ή εταιρεία μικτής οικονομίας ή δ) μετά από αίτηση κρατικού νομικού προσώπου δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου που συνοδεύεται με δήλωση της πλειοψηφίας του όλου αριθμού των ιδιοκτητών της περιοχής που οι ιδιοκτήτες τους καλύπτουν τα 3/4 τουλάχιστον της επιφάνειάς της, ότι συμφωνούν για το χαρακτηρισμό της περιοχής ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α.

3. Η διαδικασία αυτή καθορισμού μπορεί να αρχίσει μαζί με την εκπόνηση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου ή και μεταγενέστερα. Στην πρώτη περίπτωση το περίγραμμα της Ζ.Ε.Π. ή της Ζ.Α.Α. συμπεριλαμβάνεται στην πρόταση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου.

4. Η ανάπτυξη ή ανάπτυξη περιοχής με ένεργο πολεοδομία ή αστικό αναρασμό γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 23 και 25—34 ή 35—50 αντίστοιχα του Ν. 947/1979 (περί οικιστικών περιοχών). Όπου στις διατάξεις αυτές μνημονεύεται Π. Δ/γμα για το χαρακτηρισμό περιοχής ως οικιστικής νοείται, για την εφαρμογή του άρθρου αυτού, το Π. Δ/γμα της παραγράφου 1 που χαρακτηρίζει αντίστοιχα την περιοχή ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α. Στις Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α. εφαρμόζονται επίσης και οι διατάξεις των άρθρων 55 και 59 του Ν. 947/1979.

5. Οι διατάξεις αυτές των άρθρων 23 και 25—34 και 35—50 του Ν. 947/1979 μπορεί να εφαρμόζονται και χωρίς την έκδοση των Π. Δ/γμάτων ή κανονιστικών αποφάσεων που προβλέπονται σ' αυτές. Ειδικότερα: α) αντί των ειδικών διελών Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α. που αναφέρονται στα άρθρα 30 και 37 και της προβλεπόμενης από τα άρθρα αυτά έγγραφης σε ειδικό διελίο των υποδημοφυλακίων, μεταγράφεται το σχετικό Π. Δ/γμα καταχωρούμενο σε ειδικές μερίδες με τίτλο «Ζώνες Ένεργου Πολεοδομίας ή Άστικού Αναρασμού»

και β) αντί των διαδικασιών έγκρίσεως των πολεοδομικών μελετών Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α., για τον καθορισμό των οποίων προβλέπονται τα άρθρα 32 παρ. 6 και 44 παρ. 5 του παραπάνω νόμου, εφαρμόζονται οι διαδικασίες του άρθρου 7 του νόμου αυτού. Η σχετική σύμβαση με τον ανάδοχο φορέα μπορεί να προβλέπει το σύμφωνο της εισφοράς σε χρήμα ή μέρους της με τις δαπάνες των κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων που κατασκευάζει ο ανάδοχος.

6. Για την έκδοση του κατά την παρ. 1 του άρθρου αυτού Π. Δ/τος καθορισμού Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α. εφαρμόζεται η διαδικασία του άρθρου 3 του Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923. Η ίδια διαδικασία εφαρμόζεται και για την έκδοση των Π. Δ/των έγκρίσεως των πολεοδομικών μελετών Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α. που προβλέπονται από τα άρθρα 32 και 44 του Ν. 947/1979, αν οι μελέτες αυτές εγκρίνονται χωριστά και δεν έχουν εγκριθεί μαζί με την πολεοδομική μελέτη του άρθρου 6 του νόμου αυτού.

7. Για το ύψος της εισφοράς σε γή και σε χρήμα εφαρμόζονται αντίστοιχα τα άρθρα 8 παρ. 4 και επόμενες και 9 του νόμου αυτού. Κατεξίρεση για τις περιπτώσεις προγραμματικών ένεργου πολεοδομίας ή εισφορά σε γή ορίζεται σε ποσοστό 40%.

8. Η παράγραφος 1 του άρθρου 25 του Ν. 947/1979 αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Η ΔΕΠΟΣ και οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή δημοτικές επιχειρήσεις μπορούν να συγκροτούν μεταξύ τους ή μαζί με άλλους δημόσιους, ιδιωτικούς και άλλους φορείς, εταιρεία μικτής οικονομίας που έχει ως αποκλειστικό σκοπό τη μελέτη και εκτέλεση των έργων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης Ζώνης Ένεργου Πολεοδομίας ή Άστικού Αναρασμού ή έργων μέσα σε ζώνες ειδικής ένταξης, ενδεχόμενα δε και την αγορά ή πώληση ή εκμετάλλευση των ακινήτων που περιλαμβάνονται στη ζώνη αυτή».

9. Στις εταιρείες μικτής οικονομίας το Δημόσιο, οι Ο.Τ.Α. και οι άλλοι κρατικοί φορείς, όπως αυτοί προσδιορίζονται στην παράγραφο 6 του άρθρου 1 του Ν. 1256/1982 (Για την πολυθεσία, την πολυαπαχόληση, κ.λ.π.), αντί του ποσοστού του άρθρου 25, παρ. 3 του Ν. 947/1979, συμμετέχουν και διατηρούν ποσοστό συνεχώς μεγαλύτερο του 50%.

10. Η παράγραφος 1 του άρθρου 27 του Ν. 947/1979 αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Η διαχείριση του προγράμματος που προβλέπει το άρθρο 23 παράγραφος 4 αναλαμβάνεται από τους Ο.Τ.Α. μαζί με τη ΔΕΠΟΣ ή από δημοτικές επιχειρήσεις μαζί με τη ΔΕΠΟΣ ή ανατίθεται σε εταιρείες μικτής οικονομίας».

Σε περίπτωση συμμετοχής Ν.Π.Δ.Δ. και Ι.Δ. του δημοσίου τομέα όπως προσδιορίζονται στο άρθρο 1 παρ. 6 του Ν. 1256/1982 τα νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν έχουν τη διαχείριση του δικού τους προγράμματος.

Εταιρείες που δεν ανήκουν στις παραπάνω κατηγορίες δεν μπορούν να αναλαμβάνουν προγράμματα ένεργου πολεοδομίας».

11. Οι ανάδοχοι φορείς ένεργου πολεοδομίας που κατά τη προηγούμενη παράγραφο ανήκουν στο δημόσιο τομέα ή ελέγχονται απ' αυτόν δεν είναι τεχνικές επιχειρήσεις κατά τη έννοια του άρθρου 36α του Ν. Δ/τος 3323/1955 (περί φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα.

12. Η παράγραφος 5 του άρθρου 7 εφαρμόζεται και στις μελέτες Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α.

13. Οι εταιρείες ένεργου πολεοδομίας, Ν.Π.Δ.Δ. και Ι.Δ. του δημοσίου τομέα μπορούν να συνεχίσουν την εκτέλεση προγραμμάτων ένεργου πολεοδομίας που έχουν αρχίσει με το ίδιο νομικό καθεστώς που τα διέπει κατά την έναρξή τους. Μπορούν επίσης μέσα σε έξη μήνες από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού να αρχίσουν νέα προγράμματα ένεργου πολεομίας πάνω σε ιδιοκτησίες που έχουν αποκτήσει πριν από το 31.1.1983, τηρώντας τις διατάξεις του νόμου αυτού πλ. εκείνων που αναφέρονται στη νομική φυσιογνωμία των φορέων που μπορούν να διαχειριστούν τέτοια προγράμματα κατά το άρθρο 10 του άρθρου αυτού, Για την ανέληψη νέων πρ

αυτού. Ἡ δὴλωση εἶναι ἀπαράδεκτη ἂν δὲ συνοδεύεται ἀπὸ φωτογραφίες ὧλων τῶν ὄψεων τοῦ αὐθαιρέτου, ὑπογεγραμμένες ἀπὸ τὸ δηλοῦντα καὶ ἀποδείξει Τράπεζας γιὰ καταβολὴ ὑπὲρ τοῦ Ε.Τ.Ε.Π.Π.Σ. ποσοῦ δραχμῶν δέκα χιλιάδων (10.000) σύμφωνα μὲ τὴν περίπτωσιν α' τῆς παραγράφου 2 τοῦ άρθρου 18.

5. Συμπληρωματικὴ πρὸς τὴν δὴλωση τοῦ Ν.Δ. 105/1969 ἀρμόδιου τεχνικοῦ πού ἔχει δικαίωμα ὑπογραφῆς ἀνάλογης μελέτης καὶ πού θὰ βεβαιώνει τὴν ἀκρίβεια τῶν στοιχείων πού συντάσσονται ἀπὸ αὐτὸν καὶ συνοδεύουν τὴ δὴλωση ὑποβάλλεται μέσα σὲ ἀνατρεπτικὴ προθεσμία τριῶν μηνῶν πού ἀρχίζει: α) γιὰ αὐθαίρετα πού βρίσκονται μέσα εἰς περιοχὴ ἐπεκτάσεων τοῦ νόμου αὐτοῦ ἀπὸ τῆς δημοσίευσής τῆς ἀπόφασης πού προβλέπει ἡ παράγραφος 2 τοῦ άρθρου 3 τοῦ νόμου αὐτοῦ ὅτι γιὰ τὴν περιοχὴ ἔχει κινηθεῖ ἡ διαδικασία ἐκπόνησης τοῦ γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου, β) γιὰ αὐθαίρετα πού ὁρίζονται εἰς περιοχὰς τῶν Ζ.Ο.Ε. τοῦ άρθρου 29 τοῦ νόμου αὐτοῦ ἀπὸ τῆς δημοσίευσής τοῦ Π. Δ./τος καθορισμοῦ τῶν ὁρίων τῆς Ζ.Ο.Ε. κατὰ τὴν παρ. 1 τοῦ ἴδιου άρθρου 29 καὶ γ) γιὰ τὶς ὑπόλοιπες ἐκτὸς σχεδίου πόλεως περιοχὰς ἀπὸ τῆς δημοσίευσής ἀνακαίνωσης τοῦ πλὴν πάντων ὕψους, δ) γιὰ αὐθαίρετα πού βρίσκονται εἰς περιοχὰς ἐγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ἢ ὁρίων οἰκισμῶν πρὸ τοῦ 1923 ἀπὸ τῆς λήξης τῆς προθεσμίας τῆς προηγούμενης παραγράφου 4.

Ἡ δὴλωση αὕτη εἶναι ἀπαράδεκτη ἂν δὲ συνοδεύεται καὶ ἀπὸ ἀποδείξει Τράπεζας γιὰ καταβολὴ ὑπὲρ τοῦ Ε.Τ.Ε.Π.Π.Σ. ποσοῦ ἴσου πρὸς τὸ 10% τῆς ἀξίας τοῦ αὐθαιρέτου, ὅπως ἡ ἀξία αὕτη ἀναφέρεται στὴ δὴλωση μὲ ἀφίρρητη τῶν 10.000 δραχμῶν, πού καταβλήθηκαν μὲ τὴν ἀρχικὴ δὴλωση σύμφωνα μὲ τὴν περίπτωσιν β' τῆς παρ. 2 τοῦ άρθρου 18. Ὅπου στὴν παράγραφο αὕτη προβλέπονται ἀνακοινώσεις, γίνονται μὲ ἀνάλογη ἐφαρμογὴ τῆς παρ. 6 τοῦ άρθρου 12 τοῦ νόμου αὐτοῦ. Τὰ στοιχεῖα πού πρέπει νὰ συνοδεύουν τὴ δὴλωση εἶναι: Τοπογραφικὸ διάγραμμα σὲ κλίμακα 1:200 ἢ 1:500 ἢ 1:1000 ἐφόσον πρόκειται γιὰ μεγάλες ἰδιοκτησίες, μὲ ὑπολογισμὸ κάλυψης καὶ πραγματοποιηθέντα συντελεστὴ δόμησης, σχέδια κάτοψης καὶ τομῆς σὲ κλίμακα 1:100, σύντομη τεχνικὴ ἐκθεση γιὰ τὸν τρόπο κατασκευῆς τοῦ αὐθαιρέτου τοῦ φέραντος ὀργανισμοῦ καὶ δὴλωση ἀντοχῆς τοῦ αὐθαιρέτου, τῆς χρήσης τοῦ αὐθαιρέτου, τὸν ὑπολογισμὸ τῆς ἀξίας τοῦ καὶ λοιπὰ στοιχεῖα σύμφωνα μὲ ὅσα θὰ ὁρίσουν τὰ Διατάγματα τῆς παραγράφου 8 τοῦ άρθρου 18.

6. Γιὰ ὅσους κατοικοῦν ἢ διαμένουν στὸ ἐξωτερικὸ ἢ προθεσμία ὑποβολῆς δὴλωσης τῆς παραγράφου 4 ὁρίζεται σὲ 4 μῆνες καὶ ἡ προθεσμία τῆς παραγράφου 5 σὲ 6 μῆνες. Μὲ τὴ δὴλωση τῆς παραγράφου 4 γίνεται καὶ διορισμὸς ἀντικλήτου πού νὰ κατοικεῖ στὸ νῆμ πού βρίσκεται τὸ αὐθαίρετο. Οἱ δηλώσεις στὴν περίπτωσιν τῆς παραγράφου αὐτῆς μπορεῖ νὰ κατατεθοῦν καὶ στὴν οἰκεία Ἑλληνικὴ Προξενικὴ Ἀρχή.

7. Οἱ παραπάνω δηλώσεις δὲν ἀπαιτοῦνται γιὰ τὰ αὐθαίρετα κτίσματα πού ἤδη ἔχουν δηλωθεῖ κατὰ τὶς διατάξεις τοῦ Α.Ν. 410/1968 «περὶ αὐθαιρέτων οἰκοδομικῶν κατασκευῶν» ἢ τοῦ Ν. 720/1977 «περὶ ἐξαιρέσεως ἀπὸ τῆς καταδίκης αὐθαιρέτων κτισμάτων, ἐπιβολῆς εἰδικῶν τελῶν ἐπὶ οἰκοδομικῶν ἐργασιῶν ἐκτελουμένων κατὰ τὰς διατάξεις τοῦ άρθρου 102 τοῦ Ν.Δ. 8/1973 καὶ τοῦ άρθρου 1 τοῦ Α.Ν. 395/1968 καὶ ρυθμίσεως ἐτέρων πολεοδομικῶν θεμάτων» ἢ ἔχουν ἀνεγερθεῖ πρὶν ἀπὸ τὴν ἰσχὺ τοῦ Β.Δ. ἀπὸ 1.8.1955 «περὶ Γενικοῦ Οἰκοδομικοῦ Κανονισμοῦ τοῦ Κράτους». Γιὰ τὶς ἐπιπλέον προσθήκες στὰ παραπάνω ἀκίνητα ἐφαρμόζονται οἱ διατάξεις τοῦ νόμου αὐτοῦ.

8. Οἱ προθεσμίες τοῦ άρθρου αὐτοῦ γιὰ τὴν ὑποβολὴ τῶν δηλώσεων μπορεῖ νὰ παραταθοῦν μέχρι τρεῖς (3) μῆνες μὲ ἀπόφαση τοῦ Ὑπουργοῦ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος.

Ἄρθρο 16.

Ἐνταξὴ αὐθαιρέτων σὲ πολεοδομικὰ σχέδια.

1. Τὰ ἐκτὸς σχεδίου πόλεως ἢ οἰκισμῶν πρὸ τοῦ 1923 αὐθαίρετα κτίσματα τῆς παρ. 1 τοῦ άρθρου 15 πού ἐντάσσονται

ταὶ σὲ πολεοδομικὸ σχέδιον καὶ δρῖσκονται, σὲ δομήσιμους χώρους μπορεῖ νὰ ἐξαιροῦνται ὁριστικὰ τῆς καταδίκης, ἔστω καὶ ἂν ἀντιβαίνουν στοὺς ὁρους καὶ περιορισμοὺς δόμησης τῆς περιοχῆς ἐφόσον ταυτοχρόνα:

α) δὲν παραδελάπτουν ὑπέρμετρα τὴν πόλη ἢ τὸν οἰκισμὸ ἢ στοιχεῖο αὐτῶν πού ἔχει ἰδιάζουσα σημασία, μὲ σημαντικὴ ὑπερβασὴ τοῦ συντελεστῆ δόμησης καὶ τῶν ἀκάλυπτων χώρων ἢ μὲ αὐξηστὴ τοῦ ὕψους,

β) δὲν παραδελάπτουν τὸ ἄμεσο ἢ πληγύτερο περιβάλλον γενικὰ ἢ μὲ τὴν εἰδικὴ χρῆσιν πού ἔχουν καὶ

γ) δὲν εἶναι ἐπικίνδυνα ἀπὸ στατικὴ ἀποψη.

2. Δὲν περιλαμβάνονται στὶς διατάξεις τῆς προηγούμενης παραγράφου καὶ καταδίκζονται τὰ αὐθαίρετα κτίσματα πού ἀναφέρονται στὴν παρ. 2 τοῦ άρθρου 15.

3. Ἡ ἀπόφασις γιὰ τὴν ἐξαιρέσιν ἢ ὄχι ἀπὸ τὴν καταδίκην ἐκδίδεται ἀπὸ τὸ Νομάρχην καὶ μὲ σύμφωνη γνώμη ἐπιτροπῆς πού ἀποτελεῖται ἀπὸ ἕναν ὑπάλληλο τῆς ἀρμόδιας, ἀπὸ τὴ δέσιν τοῦ αὐθαιρέτου, πολεοδομικῆς νομαρχιακῆς ὑπηρεσίας, ἀπὸ ἕναν ἐκπρόσωπο τῆς γειτονίας ἢ τῆς περιοχῆς τοῦ αὐθαιρέτου πού ὁρίζεται ἀπὸ τὸ Δημοτικὸ ἢ Κοινοτικὸ Συμβούλιο καὶ ἀπὸ ἕναν ἐκπρόσωπο τοῦ τοπικοῦ ἢ περιφερειακοῦ τμήματος τοῦ Τεχνικοῦ Ἐπιμελητηρίου τῆς Ἑλλάδος. Ἡ Ἐπιτροπὴ συγκροτεῖται, συγκληθεῖται καὶ λειτουργεῖ κατὰ τὰ λοιπὰ κατὰ τὰ ὁριζόμενα μὲ τὰ Π. Δ./γματα τῆς παραγράφου 8 τοῦ άρθρου 18.

Μὲ τὴν παραπάνω ἀπόφαση μπορεῖ νὰ ἐπιβάλλονται στοὺς ἰδιοκτῆτες πρόσθετοι ὅροι πού νὰ ἀποβλέπουν στὴν προστασία τοῦ περιβάλλοντος, τῆς στατικῆς ἐπάρκειας τοῦ κτίσματος ἢ καὶ τὴν ἀποφυγὴ ἀρχιτεκτονικῆς δυσαρμονίας αὐτοῦ.

4. Στὶς περιπτώσεις κατὰ τὶς ὁποῖες ἐγκρίνεται ἡ ὁριστικὴ ἐξαιρέσις ἀπὸ τὴν καταδίκην κτισμάτων κειμένων ἐντὸς ἐγκεκριμένων ρυμοτομικῶν σχεδίων ἢ ἐντὸς ὁρίων οἰκισμῶν πρὶν ἀπὸ τὸ 1923 πού ἀντιβαίνουν στοὺς ὁρους δόμησης τῆς περιοχῆς καὶ κατὰ τὸ μέρος τῆς ὑπέρβασής τῶν ὧρων καὶ περιορισμῶν αὐτῶν ἐπιβάλλεται τὸ κάθε χρόνο ἐπιβαλλόμενον πρόστιμο τῆς παραγράφου 2 περὶ π. (ε) τοῦ άρθρου 17 τοῦ νόμου αὐτοῦ ἐκτὸς ἀπὸ τὴν εἰδικὴν εἰσφορά αὐθαιρέτων. Στὶς περιπτώσεις αὐτὲς τὸ πρόστιμο ὀφείλεται ἀπὸ τὴν ἐναρξιν ἰσχύος τοῦ νόμου αὐτοῦ.

5. Σὲ περίπτωσιν πού σύμφωνα μὲ τὶς πρὸ πάντων διατάξεις κτίσμα δὲν ἐξαιρεῖται τῆς καταδίκης δὲν ἐφαρμόζονται οἱ παρ. 3, 4 καὶ 7 τοῦ άρθρου 101 τοῦ ΓΟΚ. Σὲ περίπτωσιν πού ἐξαιρεῖται τῆς καταδίκης δὲν ἐφαρμόζεται ἡ παράγραφος 6 τοῦ άρθρου 101 τοῦ ΓΟΚ.

6. Οἱ παρ. 3, 4 καὶ 7 τοῦ άρθρου αὐτοῦ ἐφαρμόζονται ἀνάλογα καὶ γιὰ τὰ αὐθαίρετα κτίσματα τῆς παρ. 1 τοῦ άρθρου 15 πού βρίσκονται εἰς ἐγκεκριμένα σχέδια πόλεων ἢ μέσα στὰ ὅρια οἰκισμῶν πρὸ τοῦ 1923.

Ἄρθρο 17.

Νέα αὐθαίρετα.

1. Τὰ αὐθαίρετα κτίσματα ἢ κατασκευὲς ἐν γένει πού ἀνεγείρονται μετὰ τὴν 31.1.1983 ἐντὸς ἢ ἐκτὸς ἐγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ἢ οἰκισμῶν πού ὑπάρχουν πρὶν ἀπὸ τὸ ἔτος 1923 καθὰς καὶ ὅσα δὲν ἐξαιροῦνται σύμφωνα μὲ τὸ ἄρθρο 15 τοῦ νόμου αὐτοῦ καταδίκζονται ὑποχρεωτικὰ ἀπὸ τοὺς κυρίους ἢ συγκυρίους τούς, ἔστω καὶ ἂν ἔχει ἀσπερατωθεῖ ἢ κατασκευῇ ἢ ἂν τὸ κτίσμα κατοικεῖται ἢ χρησιμοποιεῖται μὲ ὅποιοδήποτε τρόπο.

2. Ἐκτὸς ἀπὸ τὴν καταδίκην ἐπιβάλλεται:

α) πρόστιμο ἀνέγερσης αὐθαιρέτου,

β) πρόστιμο διατήρησης αὐθαιρέτου.

3. Τὸ κατὰ τὴν περίπτωσιν (α) τῆς προηγούμενης παραγράφου πρόστιμο ἐπιβάλλεται ἐφάπαξ.

Τὸ πρόστιμο τῆς (β) περιπτώσεως τῆς αὐτῆς παραγράφου 2 ἐπιβάλλεται καὶ ὀφείλεται καθ' ὅλο τὸ χρόνο πού ὑπάρχει τὸ αὐθαίρετο ἀπὸ τὴν ἀνέγερσίν του μέχρι τὴν καταδίκήν του. Τὸ πρόστιμο αὐτὸ γιὰ κάθε ἔτος βεβαιώνεται ὡς τῆς ἀξίας τοῦ αὐθαιρέτου, ὅπως αὕτη προσδιορίζεται μὲ τὰ Π. Δ./τα τῆς παρ. 8 τοῦ άρθρου 18 τοῦ νόμου αὐτοῦ καὶ ὅπως ἡ ἀνὰ ἔτος ἀναπροσδιορίζεται κάθε χρόνο ἔσσει τῶν συντε-

9. Για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης στις Ζώνες Έντασης Πολεοδομίας και Αστικού Αναταξισμού εφαρμόζονται: οι διατάξεις του άρθρου 10 του νόμου αυτού.

10. Με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος καθορίζονται: οι σχετικές διαδικασίες και ο τρόπος σύνταξης της πράξης εφαρμογής, του κατασκευαστικού διαγράμματος και του πίνακα εφαρμογής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια και εγκρίνονται οι σχετικές προδιαγραφές.

Όταν πρόκειται για στεγαστικά προγράμματα δημόσιων φορέων, πράξη εφαρμογής αποτελεί η σχετική μελέτη του αρμόδιου φορέα, όπως εγκρίνεται από τα όργανα του φορέα αυτού.

Άρθρο 13.

Υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου αυτού τμημάτων σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του 1923.

1. Κατά παρέκκλιση από το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 4 του άρθρου 1 μπορεί να υπάγονται στις διατάξεις των προηγούμενων άρθρων του νόμου αυτού και πολεοδομικά προβληματικές περιοχές εντός σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του 1923 που απαιτούν αναμόρφωση. Οι περιοχές αυτές μπορεί να είναι τμήματα πολεοδομικών ενότητων που περιλαμβάνουν και επεκτάσεις του νόμου αυτού ή που βρίσκονται στο σύνολό τους μέσα σε συγκεκριμένα σχέδια πόλεων ή οικισμών προ του 1923.

2. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο υπαγωγή προτείνεται με το γενικό πολεοδομικό σχέδιο και γίνεται με το Π. Διάταγμα που εγκρίνει τη σχετική πολεοδομική μελέτη. Η υπαγωγή τέτοιων περιοχών μπορεί να γίνει και με Π. Διάταγμα ανεξάρτητα από το Π. Διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης και την τυχόν ολοκλήρωση της διαδικασίας για το γενικό πολεοδομικό σχέδιο της περιοχής, αν από υπάρχουσες μελέτες προκύπτει η αναγκαιότητα για την ανάπλαση της περιοχής. Το Π. Διάταγμα υπαγωγής και στην περίπτωση αυτή εκδίδεται με ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 7 παρ. 1 του νόμου αυτού.

3. Για την εισφορά σε γη στις περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου αυτού υπολογίζεται πρώτα για κάθε ιδιοκτησία ή υποχρέωση εισφοράς σε γη σύμφωνα με το άρθρο 8 παράγραφοι 4 και 5 του νόμου αυτού και στη συνέχεια, αντί της εφαρμογής της παραγράφου 11 του άρθρου 8, υπολογίζεται το συνολικό έμβαδον των κοινόχρηστων χώρων του εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού προ του 1923 τμήματος της πολεοδομικής ενότητας για τους όποιους έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους οι παράγειες ιδιοκτησίες, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις διατάξεις.

Η τυχόν επιπλέον διαφορά επιμερίζεται σύμμετρα προς την κατά τα παραπάνω λογιζόμενη εισφορά σε γη της κάθε ιδιοκτησίας και τα έμβαδα του επιμερισμού αυτού οφείλονται ως εισφορά της αντίστοιχης ιδιοκτησίας.

4. Στις περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου αυτού δεν οφείλεται εισφορά σε χρήμα. Το δικαίωμα προτίμησης με ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 55 του Ν. 947/1979 ισχύει και για τις περιπτώσεις του άρθρου αυτού.

Άρθρο 14.

Πόροι - Οικονομική ενίσχυση.

1. Για τις επεκτάσεις του νόμου αυτού ο Δήμος ή η Κοινότητα πρέπει να είναι σε θέση να διαθέσει τους πόρους που καλύπτουν το 30% τουλάχιστον της δαπάνης για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων υποδομής των περιοχών επεκτάσεων (δρόμοι, δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης κλπ.). Στο ποσοστό αυτό δεν περιλαμβάνεται η εισφορά σε χρήμα που προβλέπει το άρθρο 9 του νόμου αυτού.

2. Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης το Δημόσιο θα εξασφαλίσει στον αντίστοιχο Δήμο ή Κοινότητα τη χρηματοδότηση του 30% της δαπάνης των έργων της προηγούμενης παραγράφου μέσα στα πλαίσια της δημοσιονομικής και χρηματοδοτικής ικανότητας του κάθε έτους. Ο τρόπος και οι όροι της χρηματοδότησης καθορίζονται με απόφαση

του Υπουργικού Συμβουλίου. Με όμοια απόφαση και μέσα στα πλαίσια των παραπάνω δυνατοτήτων, μπορεί να εγκριθεί η ανάληψη από μέρους του Δημοσίου της καταβολής του χρηματοδοτικού κόστους και η παροχή εγγύησης του Δημοσίου, σε περίπτωση που η χρηματοδότηση θα γίνει με μορφή δανεισμού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

Αυθαίρετες κατασκευές.

Άρθρο 15.

Αναστολή καταδίκης αυθαίρετων.

1. Αναστέλλεται η καταδίκη των αυθαίρετων κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι 31.1.1983 και που βρίσκονται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή εντός οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, αν οι ιδιοκτήτες τους υποβάλουν εμπρόθεσμα τις δηλώσεις που προβλέπονται από τις παραγράφους 4 και 5 του άρθρου αυτού. Για τα εκτός σχεδίου αυθαίρετα η αναστολή από την καταδίκη ισχύει μέχρι να ρυθμιστεί η χρήση γης της περιοχής όπου βρίσκονται και να κριθεί η όριστη διατήρηση ή όχι κάθε συγκεκριμένου αυθαίρετου. Για τα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού προ του 1923 ή αναστολή ισχύει μέχρις ότου καθοριστεί η όριστη ρύθμιση κάθε συγκεκριμένου αυθαίρετου κατά την παράγρ. 6 του άρθρου 16 του νόμου αυτού.

Για αυθαίρετα, που έχουν ανεγερθεί κατά τη χρονική περίοδο από 10 Δεκεμβρίου 1981 μέχρι 31 Ιανουαρίου 1983, η αναστολή από την καταδίκη που προβλέπει η παράγραφος αυτή ισχύει αποκλειστικά για αυθαίρετο κτίσμα που αποτελεί τη μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη του μέσα στα όρια του νομού.

2. Δεν υπάγονται στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και καταδικάζονται κατά τις ισχύουσες διατάξεις τα κτίσματα που βρίσκονται: α) σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης (δδούς, πλατείες, κλπ.), β) μέσα στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών και δημοτικών ή κοινοτικών δδων κατά το από 23.10.1959 Διάταγμα «περί μέτρων τινών δια την ασφάλειαν της υπεραστικής συγκοινωνίας» όπως αυτό ισχύει σήμερα, γ) μέσα στον αιγιαλό και τη Ζώνη Παραλίας κατά το Ν. Διάταγμα 393/1974 «περί συμπληρώσεως των διατάξεων του Α.Ν. 2344/1940 «περί αιγιαλού και παραλίας» όπως τροποποιήθηκε, συμπληρώθηκε και ισχύει με μεταγενέστερες διατάξεις, δ) σε δημόσια κτήματα, ε) σε δασικές ή αναδασωτές εκτάσεις, στ) σε αρχαιολογικούς χώρους και ζ) σε ρέματα.

3. Με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, είναι δυνατό να εξαιρεθούν από την εφαρμογή της παραγρ. 1 του άρθρου αυτού περιοχές ή κτίσματα για λόγους ασφαλείας ή που αποδίδουν σε βάρος του πολιτιστικού ή φυσικού περιβάλλοντος ή, προκειμένου περί περιοχών σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του έτους 1923, που αποδίδουν υπέρμετρα σε βάρος της πόλης ή του οικισμού, ή στοιχείου της πόλης ή του οικισμού που έχει ιδιαίτερη σημασία. Η απόφαση εκδίδεται μετά από γνώμη του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου ή και χωρίς αυτή, αν περάσει άπρακτη ή προθεσμία που τάσσει ο Υπουργός στο σχετικό έγγραφο παραπομπής της υπόθεσης. Η προθεσμία αυτή δεν μπορεί να είναι μικρότερη από τον ένα μήνα. Η παραπάνω αρμοδιότητα του Υπουργού μπορεί να μεταβιβάζεται κατά περιοχές στον οικείο Νομάρχη με Π. Δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

4. Μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 3 μηνών από την ισχύ του νόμου αυτού υποβάλλεται από τους κυρίους ή συγκυρίους της αυθαίρετης κατασκευής στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή δήλωση σε έντυπο του Ν.Δ. 105/1969 «περί ατομικής ευθύνης του δηλούντος ή βεβαιούντος» εις διπλούν. Η δήλωση περιλαμβάνει εκτός από τα ατομικά στοιχεία το δηλούντας, το αστυνομικό τμήμα της περιοχής μόνιμης διαμονής του και την οικονομική εφορία στην οποία υποβάλλει τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, τη γενική περιγραφή και τον τρόπο κατασκευής του κτίσματος και ότι αυτό δι

δ. αὐθαίρετα τὰ ὁποῖα δρῖσκονται ἐντὸς σχεδίου ἢ ἐντὸς ὁρίων οἰκισμῶν πρὸ τοῦ 1923 καὶ τὰ ὁποῖα ἐξαίρουται ὁριστικὰ τῆς κατεδάφισης κατὰ τὴν παράγραφο 5 τοῦ ἄρθρου 16. Γιὰ τὰ αὐθαίρετα αὐτὰ καταβάλλονται καὶ τὰ τρία μέρη τῆς εἰσφοράς (α, β καὶ γ) ὅπως ὀρίζονται στὴν παράγραφο 2 τοῦ ἄρθρου αὐτοῦ.

ε. αὐθαίρετα, τὰ ὁποῖα δρῖσκονται ἐντὸς σχεδίου ἢ ἐντὸς ὁρίων οἰκισμῶν πρὶν ἀπὸ τὸ ἔτος 1923, ἀλλὰ δὲν ἐξαίρουται τῆς κατεδάφισης. Γιὰ τὰ αὐθαίρετα αὐτὰ καταβάλλονται ἀπὸ τὴν εἰδικὴ εἰσφορὰ μόνο τὰ μέρη (α) καὶ (β) τῆς παραγράφου 2.

4. Αὐθαίρετα γιὰ τὴν ἐφαρμογὴ τῶν ἄρθρων τοῦ κκεφαλαίου Β' τοῦ νόμου αὐτοῦ νοοῦνται ὅσα ἐμπίπτουν στὴν παράγραφο 2 τοῦ ἄρθρου 118 τοῦ Ν.Δ. 8/1973 (περὶ Γ.Ο.Κ.) ὅπως ἰσχύει καὶ ἡ εἰδικὴ εἰσφορὰ ἐπιβάλλεται στοὺς ὑποχρεῶς ὅπως προσδιορίζεται στὸ ἄρθρο 120 τοῦ ἴδιου Ν.Δ. 8/1973.

5. Εἰδικὴ εἰσφορὰ δὲν ὀφείλεται ἐφόσον τὸ κτίσμα ἔχει ἐξαίρεθῇ νόμιμα ἀπὸ τὴν κατεδάφιση, βάσει ἄλλων διατάξεων καὶ ἔχει γενικὰ ἐκπληρώσει τὶς ὑποχρεώσεις του γιὰ τὴν ἐξαίρεση αὐτή.

6. Ἡ εἰδικὴ εἰσφορὰ ἐπιβάλλεται ἐκτὸς ἀπὸ τὴν εἰσφορὰ πὲ χρήμα πὺ προέλεπεται ἀπὸ τὸ ἄρθρο 9 τοῦ νόμου αὐτοῦ.

7. Γιὰ τὰ αὐθαίρετα τοῦ ἄρθρου 15, γιὰ τὰ ὁποῖα δὲν ἔχουν ὑποβληθῇ ἐμπρόθεσμα οἱ σχετικὲς δηλώσεις, ἐκτὸς ἀπὸ τὴν κατεδάφισή τους ἐπιβάλλεται ὡς διοικητικὴ ποινὴ τὸ διπλάσιο τοῦ συνολικοῦ ποσοῦ τῆς εἰδικῆς εἰσφοράς πὺ ἀντιστοιχεῖ σ' αὐτό. Ὁ διπλασιασμός ἐφαρμόζεται γιὰ ὅλοκληρο τὸ αὐθαίρετο ἔστω καὶ ἂν μόνο μέρος τῶν ἐργασιῶν ἔχει γίνῃ πρὶν ἀπὸ τὴν 31.1.1983. Ἄν ὁ ἰδιοκτῆτης τοῦ αὐθαίρετου τὸ κατεδαφίσει οἰκιοδελῶς, ἡ εἰσφορὰ στὴν περίπτωσιν αὐτὴ περιορίζεται στὸ ἄπλοῦς. Ἡ πὺ πᾶν εἰσφορὰ εἶναι ἀπαιτητὴ ἀπὸ τὴ λήξη τῆς προθεσμίας ὑποβολῆς τῆς δηλώσεως καὶ εἰσπράττεται ἐντοκα μὲ τὶς διατάξεις περὶ εἰσπράξεως δημοσίων ἐσόδων. Σὲ περίπτωσιν μεταβιβάσεως τοῦ αὐθαίρετου λόγω πωλήσεως, δωρεᾶς ἢ κληρονομίας ὀφείλεται ἡ πὺ πᾶν εἰσφορὰ καὶ καταβάλλεται ἀπὸ τὸν ἀγοραστὴ τὸν δωρολήπτη ἢ τὸν ἀποδεχόμενο τὴν κληρονομιά.

8. Μὲ Π. Διάταγματα πὺ ἐκδίδονται μία φορὰ μὲ πρότασιν τῶν Ὑπουργῶν Οἰκονομικῶν καὶ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος, καθορίζεται ἡ κλιμάκωσιν τῶν ποσοστῶν τῆς εἰδικῆς εἰσφοράς, ὁ τρόπος καὶ ἡ διαδικασία ἐκτίμησιν τῆς ἀξίας τοῦ κτίσματος, ὁ τρόπος θεαίωσιν καὶ εἰσπράξεως τῆς εἰσφοράς, ὁ τρόπος ἐλέγχου τῶν σχετικῶν δηλώσεων, τὰ τῆς κατεδάφισης αὐτῶν πὺ κρίνονται ὡς κατεδαφιστέα καὶ τοῦ καταλογισμοῦ τῶν ἐξόδων γιὰ τὰ ὁποῖα μπορεῖ νὰ προβλεπεται ὁ κατ' ἀποκοπὴ προσδιορισμός τους μὲ ἀπόφασιν τοῦ Ὑπουργοῦ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος, ὁ τρόπος καὶ ἡ διαδικασία ἡρακτηρισμοῦ τῶν αὐθαιρέτων πὺ δὲν θὰ δηλωθοῦν, τὰ τῆς συγκρότησιν καὶ λειτουργίας τῆς ἐπιτροπῆς τῆς παραγράφου 3 τοῦ ἄρθρου 16, τὰ τῶν τυχόν ἐνστάσεων καὶ τῆς ἐκδίκασιν τους καὶ κάθε σχετικὴ λεπτομέρεια. Μὲ Π. Διάταγμα, πὺ ἐκδίδεται μία φορὰ μὲ πρότασιν τοῦ Ὑπουργοῦ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος, καθορίζεται τὸ ὕψος τῆς εἰδικῆς εἰσφοράς αὐθαιρέτων καὶ τὸ ὕψος τῶν προστίμων.

9. Μὲ τὰ διατάγματα τῆς παρ. 7 τοῦ ἄρθρου 17 μπορεῖ νὰ καθοριστῇ ὅτι οἱ διαδικασίες πὺ προβλέπονται σ' αὐτὰ ἐφαρμόζονται γιὰ ὅλα τὰ αὐθαίρετα κτίσματα ἢ κατασκευὲς ἄσχετα ἀπὸ τὸ χρόνο τῆς ἀνέγερσιν τους. Μὲ τὸν ἴδιο τρόπο μπορεῖ νὰ γίνῃ ἡ προσαρμογὴ τῶν σχετικῶν διαδικασιῶν στὶς περιπτώσεις πὺ οἱ διαδικασίες αὐτὲς ἔχουν ἀρχίσει.

10. Ἡ ποινὴ στέρησιν ἀδειας ὄσκησιν ἐπαγγέλματος τῆς παραγράφου 9 τοῦ ἄρθρου 17 ἐπιβάλλεται ἀπὸ τὰ ἀντίστοιχα σὲ κάθε περίπτωσιν πειθαρχικὰ ὄργανα καὶ μπορεῖ νὰ μὴν ἐπιβάλλεται στὶς περιπτώσεις τοῦ τελευταίου ἐδαφίου τῆς παραγράφου 8 τοῦ ἴδιου ἄρθρου 17, γιὰ τὶς ἀπλὲς ὑπερβάσεις τῆς σχετικῆς ἀδειας.

11. Τὸ Π. Διάταγμα, πὺ προβλέπεται στὸ τελευταῖο ἐδαφιο τῆς παρ. 12 τοῦ ἄρθρου 17 τοῦ παρόντος νόμου καὶ κατὰ

τὰ τὸ μέρος πὺ αὐτὸ ρυθμίζει τὶς ὑποχρεώσεις τοῦ ἐπιβλεπόντος τὶς οἰκοδομικὲς ἐργασίες καὶ τοῦ μελετητῆ, καθὼς καὶ τὶς ὑποχρεώσεις ὄσων συμπράττουν στὴν ἐκτέλεσιν τοῦ ἔργου, ἐκδίδεται μία φορὰ.

Ἄρθρο 19.

Ἀναπροσδιορισμός προστίμων.

1. Τὰ πρόστιμα τῶν ἄρθρων 119 καὶ ἐπόμενα τοῦ Ν.Δ. 8/1973, πὺ ἔχουν ἐπιβληθῇ μέχρι σήμερα καὶ δὲν ἔχουν καταβληθῇ στὸ σύνολό τους ἀπὸ τοὺς ὑποχρεῶς, ἀναπροσδιορίζονται βάσει τῶν συντελεστῶν πὺ θὰ ἰσχύουν καὶ γιὰ τὶς εἰδικὲς εἰσφορὲς αὐθαιρέτων πὺ θὰ ἐπιβληθοῦν στὸ μέλλον, σύμφωνα μὲ τὴν παράγραφο 1 τοῦ ἄρθρου 18. Στὴν περίπτωσιν αὐτὴ ἐφαρμόζεται τὴν μονάδα τοῦ ὄγκου τοῦ κτιρίου πὺ ἔχει ἐφαρμοστῇ κατὰ τὸ χρόνο τῆς ἀρχικῆς ἐπιβολῆς τοῦ προστίμου. Τυχόν καταβληθέντα ἐπὶ πλέον ποσὰ δὲν ἐπιστρέφονται.

2. Ἡ διαδικασία ἀναπροσδιορισμοῦ τῶν προστίμων πὺ γίνεται μὲ αἴτησιν τοῦ ἐνδιαφερομένου καὶ κάθε σχετικὴ λεπτομέρεια κανονίζεται μὲ ἀπόφασιν τῶν Ὑπουργῶν Οἰκονομικῶν καὶ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος.

Ἄρθρο 20.

Αὐθαίρετα τοῦ Ν. 720/1977.

1. Τὰ αὐθαίρετα κτίσματα πὺ ἔχουν ὑπαχθῇ στὸ Ν. 720/1977 (περὶ ἐξαίρεσεως ἀπὸ τῆς κατεδαφίσεως αὐθαιρέτων κτισμάτων, ἐπιβολῆς εἰδικῶν τελῶν ἐπὶ οἰκοδομικῶν ἐργασιῶν ἐκτελουμένων κατὰ τὰς διατάξεις τοῦ ἄρθρου 102 τοῦ Ν.Δ. 8/1973 καὶ τοῦ ἄρθρου 1 τοῦ Α.Ν. 395/1968 καὶ ρυθμίσεως ἐτέρων πολεοδομικῶν θεμάτων) καὶ πὺ δρῖσκονται σὲ περιοχὴ ἐκτὸς σχεδίων πόλεων ἢ ἐκτὸς οἰκισμῶν πρὸ τοῦ 1923 ἀκολουθοῦν τὶς ρυθμίσεις τοῦ παρόντος νόμου πὺ ἐφαρμόζονται γιὰ τὰ λοιπὰ αὐθαίρετα τῶν αὐτῶν περιοχῶν. Οἱ θεαίωμένες εἰσφορὲς τοῦ Ν. 720/1977 ἐξακολουθοῦν νὰ ὀφείλονται. Ἄν δὲν ἔχουν θεαίωθῇ εἰσφορὲς, θεαίωνονται σύμφωνα μὲ τὶς διατάξεις τοῦ Ν. 720/1977. Στὶς περιπτώσεις αὐτὲς δὲν ὀφείλεται ἡ εἰδικὴ εἰσφορὰ αὐθαιρέτου τοῦ ἄρθρου 18.

2. Τὰ αὐθαίρετα κτίσματα πὺ ἔχουν ὑπαχθῇ στὸ Ν. 720/1977 καὶ πὺ δρῖσκονται σὲ περιοχὲς ἐντὸς σχεδίων κρίνονται τὸ καθένα χωριστὰ καὶ μπορεῖ νὰ ἡρακτηριστοῦν ὡς ἐξαίρουμένα τῆς κατεδάφισης, ἂν συντρέχουν οἱ προϋποθέσεις τῶν περιπτώσεων α, β καὶ γ τῆς παραγράφου 1 τοῦ ἄρθρου 16. Γιὰ τὴν κρίσιν αὐτὴ ἐφαρμόζονται ἀνάλογα οἱ διατάξεις τῆς παραγράφου 3 τοῦ ἄρθρου 16 καὶ οἱ διαδικασίες πὺ θὰ καθοριστοῦν βάσει τῆς παραγράφου 8 τοῦ ἄρθρου 18. Ἄν τὸ αὐθαίρετο κτίσμα, κατὰ τὴν κρίσιν αὐτὴ, δὲν ἐξαίρεθῇ ἀπὸ τὴν κατεδάφισιν οἱ εἰσφορὲς τοῦ Ν. 720/1977 σημεφρίζονται στὰ ἔξοδα κατεδάφισης, ἐκτὸς ἂν τὴν κατεδάφισιν κάνει οἰκιοδελῶς ὁ ἐνδιαφερόμενος, ὅποτε ἡ εἰσφορὰ αὐτὴ ἐπιστρέφεται ἄτοκα. Μὲ ἀπόφασιν τῶν Ὑπουργῶν Οἰκονομικῶν καὶ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος κανονίζεται ὁ τρόπος ἐπιστροφῆς τῆς εἰσφοράς στὴν παραπάνω περίπτωσιν.

Ἄρθρο 21.

Ἐξαίρεση στάσιμων οἰκισμῶν.

Μπορεῖ νὰ ἐξαίρεθοῦν ἀπὸ τὴν ὑποβολὴ δηλώσεων κατὰ τὸ ἄρθρο 15 τοῦ νόμου αὐτοῦ οἱ ἰδιοκτῆτες αὐθαιρέτων πὺ ἔχουν κατασκευαστῇ πρὶν ἀπὸ τὴν 31.1.1983 καὶ δρῖσκονται σὲ οἰκισμούς, πὺ παρουσιάζουν στασιμότητα ἀνάπτυξης καὶ οἱ ὁποῖοι προσδιορίζονται μὲ ἀπόφασιν τοῦ Ὑπουργοῦ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος πὺ δημοσιεύεται στὴν Ἐφημερίδα τῆς Κυβερνήσεως. Οἱ διατάξεις τῆς προηγουμένης παραγράφου δὲν ἐφαρμόζονται σὲ παραδοσιακοὺς οἰκισμούς.

Ἄρθρο 22.

Κύρωση ἀποφάσεων.

Κυρώνεται καὶ ἔχει ἰσχύ νόμος ἀπὸ τὴ δημοσίευσιν τῆς Ἐφημερίδας τῆς Κυβερνήσεως ἢ μὲ ἀριθμ. 15256/111-1/6.3.1982 ἀπόφασιν τῶν Ὑπουργῶν Οἰκονομικῶν καὶ

λεστών του νόμου 889/1979 «περί αναθεώρησης τιμών των Δημοσίων Έργων κ.λπ.».

4. Υπόχρεοι για την καταβολή των προστίμων είναι οι κύριοι ή συγκύριοι του αυθαίρετου που ευνόχονται: ο καθένας για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου. Σε περίπτωση εκτέλεσης έργων με το σύστημα της οικοδόμησης «επί αντιπαροχή» τα πρόστιμα επιβάλλονται σε βάρος των «επί αντιπαροχή» κατασκευαστών που ευνόχονται ο καθένας για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου.

5. Η αρμόδια πολεοδομική αρχή μπορεί και αυτοεπάρχει να προδίδει στην καταδίκη του αυθαίρετου. Στην περίπτωση αυτή τα έξοδα καταδίκης που μπορεί να προσδιορίζονται και κατ' αποκοπή με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, καταλογίζονται σε βάρος των κατ' την προηγούμενη παράγραφο υποχρέων.

6. Μετά Π. Διατάγματα της παρ. 8 του άρθρου 18 του παρόντος νόμου ορίζονται: ο τρόπος και η διαδικασία εκτίμησης της αξίας του αυθαίρετου, το ύψος του προστίμου, ο τρόπος θεώρησής τους για κάθε χρόνο που μπορεί να γίνεται: σε δόσεις και μηχανογραφικά, ή είπραξη τους, ή απόδοσή τους στο Ε.Τ.Ε.Π.Σ., τα θέματα άσκησης ποινικής της αξίας και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

7. Μετά Π. Δ/γμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, καθορίζονται οι όροι, οι προϋποθέσεις, η διαδικασία διαπίστωσης και ο χαρακτηρισμός του αυθαίρετου, ο τρόπος καταδίκης, η διαδικασία εκκένωσης του αυθαίρετου, η τύχη των υλικών, των παραρτημάτων, των κινητών πραγμάτων που υπάρχουν μέσα στο αυθαίρετο, για τα οποία δεν δημιουργείται καμία ευνόχηση του Δημοσίου, των οργάνων ή των οποιαδήποτε προστηθέντων προσώπων, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

8. Οι ιδιοκτήτες κατασκευής αυθαίρετων, οι μηχανικοί που συντάσσουν τη μελέτη ή έχουν την επίβλεψη του έργου και οι εργολάβοι κατασκευής του τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών ή με χρηματική ποινή από 100.000 δραχ. μέχρι 2.000.000 δραχ. ανάλογα με την αξία του αυθαίρετου έργου και το βαθμό υποβάθμισης του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος. Αν η πιο πάνω πράξη έχει γίνει από αμέλεια, τιμωρείται με ποινή φυλάκισης μέχρι ένα χρόνο ή με χρηματική ποινή από 50.000 δραχ. μέχρι 1.000.000 δραχ. Σε περιπτώσεις άπλων υπερβάσεων άδειας κατασκευής μπορεί να επιβληθεί ποινή μειωμένη.

9. Στους μηχανικούς και εργολάβους του πρώτου εδαφίου της προηγούμενης παραγράφου, ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται προσωρινή ή οριστική αφαίρεση της άδειας άσκησης του επαγγέλματός τους από την αρμόδια διοικητική αρχή.

10. Πριν από την καταδίκη των καταδικαστέων αυθαίρετων του άρθρου αυτού δεν επιτρέπεται: α) η μεταβίβασή τους ή η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων σ' αυτά ή στο οικόπεδο, πάνω στο οποίο κατασκευάστηκαν. Κάθε μεταβίβαση που γίνεται κατ' παράβαση των ανωτέρω θεωρείται αυτονόητη και εξ αρχής άκυρη, β) η σύνταξη τους με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης, αποχέτευσης και τηλεπικοινωνιών.

11. Ειδικά για την περίπτωση αυθαίρετων που υπάρχουν στις διατάξεις του άρθρου 15 του νόμου αυτού, αλλά έχουν ανεγερθεί μετά την 10η Δεκεμβρίου 1981, επιβάλλεται και το πρόστιμο της παραγράφου 2 περίπτ. β του άρθρου αυτού επιπλέον από την ειδική εισφορά αυθαίρετων του άρθρου 18. Το πρόστιμο στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται μέχρι την κρίση για το συγκεκριμένο αυθαίρετο, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 16 για τα εντασσόμενα σε πολεοδομικά σχέδια ή μέχρι την οριστική κρίση τους κατ' άρθρο 15, παρ. 1 για τα λοιπά. Το πρόστιμο αυτό είναι ανεξάρτητο από την ειδική εισφορά αυθαίρετων και τις καταβολές που γίνονται κατ' την υποβολή των δηλώσεων.

12. Σε κάθε δικαιοπραξία, που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση κτίσματος, αναφέρεται στο πωλητήριο συμβόλαιο ή και μάλιστα της αξίας οικοδομικών έργων αυθαίρετων

επιτυντάπτεται κυρωμένο αντίγραφο της, έφ' όσον το κτίσμα οικοδομήθηκε μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Αν το μεταβιβαζόμενο κτίσμα έχει ανεγερθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου, επιτυντάπτεται υπεύθυνη δήλωση των δικαιοπρακτούντων που συντάσσεται κατ' το Ν.Δ. 105/1969 «περί άτομικής ευνόχησης του δηλούντος ή δεξιούντος» ότι το μεταβιβαζόμενο έχει ανεγερθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού.

Εάν οι δικαιοπρακτούντες δηλώνουν ή δεξιώνουν εν γνώσει τους ψευδή γεγονότα ως προς τα ανωτέρω, τιμωρούνται με την ποινή του άρθρου 2 του Ν.Δ. 105/1969. Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια κατ' παράβαση της διάταξης αυτής, οι μεσίτες που μεσολαβούν και οι υποθηκοφύλακες που μεταγράφουν τέτοια συμβόλαια τιμωρούνται με τις ποινές της πιο πάνω παραγράφου 8.

Με Π. Δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών, ο τρόπος σύνταξης των μελετών για έκδοση οικοδομικών αδειών και έλεγχου των ανεγειρόμενων οικοδομών, οι υποχρεώσεις του επιβλέποντος τις οικοδομικές εργασίες και του μελετητή του καθώς και οι υποχρεώσεις όλων συμπράττον στην εκτέλεση του έργου.

Άρθρο 18.

Ειδική εισφορά αυθαίρετου.

1. Για τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές που έχουν κατασκευασθεί πριν από την 31.1.1983 και για τα οποία θα υποβληθούν εμπρόθεσμα οι δηλώσεις του άρθρου 15, επιβάλλεται ειδική εισφορά αυθαίρετου που δε μπορεί να είναι μικρότερη του ενός δεκάτου ή μεγαλύτερη του πενταπλάσιου της συμβατικής αξίας του κτίσματος κατ' το χρόνο υποβολής της δηλώσεως και κλιμακώνεται ανάλογα με τη χρήση, το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής και την εκμετάλλευση του κτίσματος, την κατάσταση του ιδιοκτήτη του αυθαίρετου κτίσματος από πλευράς ιδιοκτητιών κτιρίων, κατ' τα ειδικότερα οριζόμενα με το Π. Δ/γμα της παρ. 8 του άρθρου αυτού.

2. Η ειδική εισφορά καταβάλλεται κατ' τα ακόλουθα μέρη:

α. ποσό δραχμών δέκα χιλιάδων (10.000) ανεξάρτητα από το μέγεθος του αυθαίρετου καταβάλλεται με τη δήλωση της παρ. 4 του άρθρου 15 του νόμου αυτού.

β. συμπληρωματικό ποσό για την κάλυψη του 10% της αξίας του αυθαίρετου, όπως η αξία αυτή προκύπτει από τη δήλωση της παρ. 5 του παραπάνω άρθρου 15, καταβάλλεται με τη δήλωση αυτή.

Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ελέγχει οποτεδήποτε την ακρίβεια των στοιχείων των υπεύθυνων δηλώσεων. Σε περίπτωση διαφοράς στο έμβασαν μεγαλύτερης του 5% ή υπόθεσης παραπέμπεται όπως ορίζει στον Εισαγγελέα για ψευδή δήλωση, οι δε επιπλέον κατασκευές δεν υπάρχουν στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 15 και καταδικάζονται όπως ορίζει.

γ. Το υπόλοιπο της ειδικής εισφοράς δεβαιώνεται στο αρμόδιο Δημοσίο Ταμείο, εισπράττεται σαν δημόσιο έσοδο και αποδίδεται ολόκληρο στο Ε.Τ.Ε.Π.Σ.

3. Η ειδική εισφορά επιβάλλεται κατ' τις εξής διακρίσεις:

α. αυθαίρετα που βρίσκονται σε περιοχές επεκτάσεων σχεδίου πόλης του νόμου αυτού και εξαίρουνται οριστικά της καταδίκης κατ' το άρθρο 15. Για τα αυθαίρετα αυτά καταβάλλονται και τα τρία μέρη της εισφοράς (α, β και γ) όπως ορίζονται στην παράγραφο 2 του άρθρου αυτού.

β. αυθαίρετα που βρίσκονται σε περιοχές επεκτάσεων σχεδίου πόλης του νόμου αυτού αλλά δεν εξαίρουνται της καταδίκης. Για τα αυθαίρετα αυτά καταβάλλονται από την ειδική εισφορά μόνο τα μέρη (α) και (β) της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού.

γ. αυθαίρετα τα οποία παραμένουν εκτός σχεδίου. Για τα αυθαίρετα αυτά καταβάλλονται από την ειδική εισφορά μόνο τα μέρη (α) και (β) της παραγράφου 2 μέχρι την οριστική

οικείων φορέων, είτε με έλεύθερη συναλλαγή είτε με αναγκαστική απαλλοτριώση κατά τις κείμενες διατάξεις.

Άρθρο 27.

Σχετικές φορολογικές διαρρυθμίσεις.

1. Στο τέλος της παραγρ. 2 του άρθρου 12 του νόμου 1249/1982 «Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις» προστίθεται η ακόλουθη περίπτωση δ' :

«δ) Τα γήπεδα, κτίρια και εγκαταστάσεις, που ανήκουν σε ανάδοχους φορείς προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας και βρίσκονται σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί κατά τις κείμενες διατάξεις σαν Ζώνες Ένεργου Πολεοδομίας, σύμφωνα με τις σχετικές συμβάσεις ανάθεσης».

2. Στο τέλος της παραγρ. 1 του άρθρου 21 του ίδιου νόμου 1249/1982 προστίθεται η ακόλουθη περίπτωση θ' :

«θ) Τα γήπεδα, κτίρια και εγκαταστάσεις, που ανήκουν σε ανάδοχους φορείς προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας και βρίσκονται σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ή θα χαρακτηριστούν κατά τις κείμενες διατάξεις σαν Ζώνες Ένεργου Πολεοδομίας κατά τη διάρκεια εκτέλεσης των προγραμμάτων, σύμφωνα με τις σχετικές συμβάσεις ανάθεσης, εκτός αν προηγουμένως εκμισθωθούν ή χρησιμοποιηθούν κατά οποιοδήποτε τρόπο».

3. Η ισχύς του άρθρου αυτού ανατρέχει στην έναρξη ισχύος των αντίστοιχων άρθρων του Ν. 1249/1982.

Άρθρο 28.

Κοινόχρηστοι χώροι μέσα σε έγκεκριμένα σχέδια πόλεων.

Ίδιωτικοί δρόμοι, πλατείες και λοιποί χώροι κοινής χρήσεως που έχουν σχηματιστεί με οποιοδήποτε τρόπο έστω και κατά παράβαση των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων και που βρίσκονται μέσα σε έγκεκριμένα σχέδια πόλεων, θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι που ανήκουν στον οίκο Δήμο ή Κοινότητα. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλεται καμία αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας. Σε περίπτωση όμως που οι χώροι αυτοί καταργούνται με το σχέδιο πόλεως προσκυρώνονται κατά τις κείμενες διατάξεις.

Άρθρο 29.

Ζώνες Οικιστικού Έλέγχου.

1. Με Π. Διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, δρίζονται οι πόλεις και οικισμοί γύρω από τα όρια των οποίων καθορίζεται Ζώνη Οικιστικού Έλέγχου (Ζ.Ο.Ε.). Με τα Π. Διατάγματα αυτά καθορίζεται και το πλάτος των Ζ.Ο.Ε. σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση οικισμού ή θέσης του ή προσδιορίζονται τα όρια της Ζ.Ο.Ε. σε χάρτη κατάλληλης κλίμακας που δημοσιεύεται με σμίκρυνση μαζί με το Π. Δ/γμα. Το πλάτος της Ζ.Ο.Ε. υπολογίζεται από τα αντίστοιχα άκρια όρια του έγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή του οικισμού πρό το 1923. Με τα παραπάνω Π. Διατάγματα καθορίζονται κατά τη συγκεκριμένη περίπτωση οι όροι και περιορισμοί χρήσεως γης ή άλλου όρου και περιορισμοί, που επιβάλλονται μέσα στις Ζ.Ο.Ε. και ιδιαίτερα το όριο έμβυδου κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης. Τα Π. Διατάγματα αυτά εκδίδονται μετά από γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του Νομαρχιακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή του Συμβουλίου της Κεντρικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος για το νομό Αττικής. Το πλάτος της Ζ.Ο.Ε. μετά τον προσδιορισμό του μπορεί μόνο να αυξηθεί με Π. Διάταγμα που εκδίδεται με τον ίδιο τρόπο. Σε περίπτωση που επεκτείνεται, το πολεοδομικό σχέδιο στη Ζ.Ο.Ε. ή και έξω από αυτή, η Ζ.Ο.Ε. θεωρείται αυτόδικα ότι επεκτείνεται σε κάθε θέση κατά το πλάτος της αντίστοιχης επέκτασης του σχεδίου στην ίδια θέση.

2. Η προηγούμενη παράγραφος εφαρμόζεται ανάλογα και για τον καθορισμό Ζ.Ο.Ε. κατά μήκος άκτων ή την δχθη δημόσιων λιμνών ή ποταμών ή και σε άλλες θέσεις ή περιοχές

3. Μέσα στις Ζ.Ο.Ε. το Δημόσιο άκνει δικαίωμα προτίμησης σύμφωνα με ότα όρίζονται στο άρθρο 55 του Ν. 947/1979 που εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση αυτή.

4. Στις έκποιητικές δικαιοπραξίες για ακίνητα μέσα στις Ζ.Ο.Ε. επισυνάπτονται τα στοιχεία που αναφέρονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 5 του Ν. 651/1977. Δικαιοπραξίες που καταρτίζονται κατά παράβαση της απαγόρευσης κατατμήσεων κάτω από τα όρια που όρίζονται με το Π. Δ/γμα της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού είναι άκυρες. Οι δικαιοπρακτικές, οι μεσίτες, όσοι μεσολαβούν σε τέτοιες δικαιοπραξίες, οι συμβολαιογράφοι και οι υποθηκοφύλακες που συντάττουν ή μεταγράφουν τέτοια συμβόλαια, τιμωρούνται με τις ποινές της παραγράφου 8 του άρθρου 17 του νόμου αυτού.

Με Π. Δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, είναι δυνατό να καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου αυτού και οι πειθαρχικές κυρώσεις των προσώπων που συμπράττουν με οποιοδήποτε τρόπο στις πη πάνω δικαιοπραξίες.

Άρθρο 30.

Πολεοδομική Έπιτροπή Γειτονιάς.

Για την παρακολούθηση των πολεοδομικών μελετών σε κάθε γειτονιά αναδεικνύεται από τους κατοίκους της, με εθύνη του αντίστοιχου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Πολεοδομική Έπιτροπή της Γειτονιάς (ΠΕΓ). Η ΠΕΓ διατυπώνει είτε προς το συνοικιακό συμβούλιο είτε προς το συμβούλιο δημοτικού διαμερίσματος είτε προς το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο γνώμη και προτάσεις σχετικά με όλα τα πολεοδομικά και λειτουργικά προβλήματα της γειτονιάς και ειδικότερα σχετικά με τις τροποποιήσεις και την εφαρμογή των πολεοδομικών γενικών διατάξεων, τον καθορισμό χρήσεων γης, το χαρακτηρισμό και τους κανονισμούς λειτουργίας πεζόδρομων, τον καθορισμό θέσεων κτιρίων ή χώρων στάθμευσης όχημάτων, θέσεων κτιρίων ειδικών και κοινωφελών χρήσεων, τη συντήρηση και χρήση παραδοσιακών κτιρίων ή και άλλων στοιχείων, την απομάκρυνση ή την απαγόρευση χρήσεων που δημιουργούν προβλήματα περιβάλλοντος κλπ. Η σύνθεση, ο τρόπος και ο χρόνος ανάδειξης των ΠΕΓ, οι αρμοδιότητές τους και η σχέση τους με τον αντίστοιχο δήμο ή κοινότητα, κανονίζονται με απόφαση των Υπουργών Έσωτερικών και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Άρθρο 31.

Ειδικές άμοιβές τεχνικών.

Οι άμοιβές των τεχνικών για τις μελέτες και ένεργειες που άπαιτούνται για την εφαρμογή των άρθρων 15 έως 22 του παρόντος νόμου κανονίζονται γενικά ή κατά περιοχές της χώρας με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ύστερα από γνώμη του Τ.Ε.Ε.

Άρθρο 32.

Απαλλοτριώσεις και διαμορφώσεις παραδοσιακών κτιρίων.

1. Κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα βάσει των διατάξεων της παραγράφου 6 του άρθρου 79 του Ν.Δ. 8/1973, όπως ισχύει, κτίρια ή μέρη αυτών που βλάπτουν υπέρμετρα το περιβάλλον, μπορεί να απαλλοτριωθούν κατά τις κείμενες διατάξεις χάριν δημόσιας ωφέλειας. Η απαλλοτρίωση γίνεται υπέρ και με δαπάνες του Ε.Τ.Ε.Π.Π.Σ. Από το Ε.Τ.Ε.Π.Π.Σ. επίσης μπορεί να καταβάλλονται και δαπάνες συντήρησης κτιρίων και διαμόρφωσης έσωτερικών χώρων παραδοσιακών κτιρίων για να ανταποκριθούν στις επιβαλλόμενες κατά περίπτωση χρήσεις τους κατά την κρίση της αρχής. Το ίδιο εφαρμόζεται και για την έξωτερική διαμόρφωση κτιρίων που η θέση τους επηρεάζει σημαντικά το άμεσο ή πλατύτερο περιβάλλον.

2. Η κατά το άρθρο αυτό διάθεση πόρων του Ε.Τ.Ε.Π.Π.Σ. έγκρίνεται από τον Υπουργό Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

3. Στο τέλος της παραγράφου 6 του άρθρου 79 του Ν.Δ. 8/1973 «παι ΓΟΚ» όπως ή παρέρχεται

ροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος «ρύθμιση όφειλών από πρόστιμα αυθαιρέτων κατασκευών άρθρου 120 Γ.Ο.Κ.», που δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 145/2.4.1982 (Τεύχος Β). όπως τροποποιήθηκε από τις με αριθμ. Γ. 27320/1760/17.7.1982, Γ. 45752/2551/1982 και Γ. 58486/3146/1982 όμοιες αποφάσεις που δημοσιεύθηκαν στα ΦΕΚ 470/1982, 926/1982, 25/1983 (Τεύχος Β).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

Διάφορες άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις.

Άρθρο 23.

Προστασία άκτών.

1. Από την ένρξη της ισχύος του νόμου αυτού σε περιοχές έκτός έγκεικρμένών σχεδίων πόλεων ή οικισμών πρδ του 1923 και σε ζώνη πλάτους 500 μ. από την άκτ ή την όχθη δημόσιων λιμνών (έκτός αν έχει όριστεί μεγαλύτερο πλάτος Ζ.Ο.Ε. κατά τδ άρθρο 29 του νόμου αυτού) δέν επιτρέπονται οι περιφράξεις.

Κατεξάίρεση περιφράξεις επιτρέπονται σε περίπτωση που είναι αναγκαίες για την προστασία καλλιεργειών ή άλλων ειδικών χρήσεων που προσδιορίζονται με Π. Δ/γμα που εκδίδεται μιά φορά με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Με τδ Δ/γμα αυτό καθορίζονται οι προϋποθέσεις εφαρμογής της διάταξης αυτής που επιτρέπει την κατεξάίρεση περιφράξης, ως και ό τρόπος, το είδος και ή έκταση της περιφράξης αυτής.

Επίσης από την έναρξη της ισχύος του νόμου αυτού στις πιδ πάνω περιοχές είναι δυνατό με απόφαση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας να επιβληθεί ή διακοπή των έργων κάθε είδους περίφραξης, καθώς και ή κατεδάφιση περιφράξεων που έχουν τελειώσει, έφόσον οι περιφράξεις αυτές παρεμποδίζουν την πρόσβαση πρδς την άκτ ή την όχθη δημόσιας λίμνης και στο μέτρο που ή διακοπή ή ή κατεδάφιση έξυπηρετεί την πρόσβαση αυτή ή που συμβάλλει στην προστασία του περιβάλλοντος. Οι περιφράξεις κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου αυτού θεωρούνται αυθαίρετες και εφαρμόζονται για την κατεδάφισή τους οι διαδικασίες του άρθρου 17 του παρόντος.

2. Ός άκτ ή για την εφαρμογή της παραπάνω διάταξης νοείται τδ πρδς την ξηρά όριο του αϊγιαλού και, αν ή όριογραμμή αυτή δέν έχει προσδιορισθεί κατά τις κείμενες διατάξεις, νοείται ή διαχωριστική γραμμή ξηράς — θάλασσας.

3. Οι κάτοχοι ή οι όπωσδήποτε χρησιμοποιούντες κτίσματα ή άλλες έγκαταστάσεις, που έχουν ανεγερθεί στον αϊγιαλό κατά παράβαση του άρθρου 11 του Α.Ν. 2344/1940 «Περδ αϊγιαλού και παραλίας», ως ισχύει ή του Ν.Δ. 2687/1953 «Περδ επενδύσεως και προστασίας κεφαλαίων έξωτερικού» ως ισχύει, αποβάλλονται έντδς 6 μηνών από τή δημοσίευση του παρόντος χωρίς καμιά αξίωση αποζημίωσης.

4. Τά κτίσματα αυτά μπορεί να διατεθούν στους ΟΤΑ ή σε κοινωφελή ιδρύματα ή οργανισμούς για την έξυπνρήτση κοινωνικών σκοπών, μέχρι την κατεδάφισή τους.

5. Η παράγραφος 1 του άρθρου 5 του Α.Ν. 2344/1940 «περδ αϊγιαλού και παραλίας» άντικαθίσταται ως έξης:

«1. Όπου ό αϊγιαλός δέν μπορεί λόγω της φύσεως της συνεχόμενης ξηράς να έξυπνρητήσει τδ σκοπό που αναφέρεται στο άρθρο 7 του νόμου αυτού, επιτρέπεται ή διαπλάτυνσή του με την πρόσθεση λωρίδας γής που δέν επιτρέπεται να οικοδομηθεί από την παρακείμενη ξηρά μέχρι πλάτους 50 μέτρων, που αρχίζει από τδ πρδς την ξηρά όριο του αϊγιαλού».

6. Οι παράγραφοι 5 και 6 του άρθρου 11 του Α. Ν. 2344/1940 καταργούνται. Δικαιώματα έγκαταστάσεων, χρήσεων και κατασκευής που ένδεχομένως έχουν παραχωρηθεί με τις καταργούμενες διατάξεις, καταργούνται από την 1η Όκτωβρίου 1983. Από την κατάργηση μπορεί να εξαίρουνται συγκεκριμένες περιπτώσεις που δικαιολογούνται αποκλειστικά και μόνο για τή έξυπνρήτση δημόσιου συμφέροντος, με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Η παραπάνω παρ. 4 εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις της παραγράφου αυτής.

7. Οι λεπτομέρειες εφαρμογής των προηγούμενων παραγράφων του άρθρου αυτού μπορεί να ρυθμίζονται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Άρθρο 24.

Δρόμοι πρδς τις άκτές.

1. Επιτρέπεται για δημόσια όφέλεια ή απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών για τή δημιουργία όδων προσπέλασης πρδς την παραλία και τόν αϊγιαλό καθώς και των αναγκαίων χώρων στάθμευσης όχημάτων. Οι όδοι είναι δημοτικές ή κοινοτικές κατά περίπτωση και δέν ύπάγονται στις κατηγορίες των όδων που παρέχουν ειδικές δυνατότητες κατάτμησης και ανοικοδόμησης. Για τήν απαλλοτρίωση αυτή εφαρμόζονται οι διατάξεις του νόμου 1065/1980 «περδ κυρώσεως δημοτικού και κοινοτικού κώδικος».

2. Οι κατά την προηγούμενη παράγραφο όδοι προσπέλασης δημιουργούνται σύμφωνα με γενικότερο σχεδιασμό που καταρτίζεται από τις αρμόδιες Νομαρχιακές Υπηρεσίες του Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και διαμορφώνονται ως πεζόδρομοι, χωρίς να αποκλείεται σε όρισμένες πρόσφορες θέσεις ή διαμόρφωση όδων και χώρων στάθμευσης για τροχοφόρα σύμφωνα με τὰ όριζόμενα με τήν πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης, μέσα στα πλαίσια του παραπάνω σχεδιασμού.

Άρθρο 25.

Οικοδόμηση σε μη άρτια οικόπεδα.

1. Οικόπεδα έντδς έγκεικρμένων σχεδίων πόλεων που δέν καλύπτουν όλες τις προϋποθέσεις άρτιότητας κατά τόν κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής και που έχουν δημιουργηθεί πρδν από την ισχύ του Ν. 651/1977 «περδ καταργήσεως του Ν.Δ. 349/1974, τροποποίησης των περδ αυθαίρετων οικοδομικών κατασκευών, διατάξεων κλπ.» μπορεί κατεξάίρεση να οικοδομηθούν αν έχουν μία πλευρά τους τουλάχιστον 4.00 μ. σε κοινόχρηστη όδδ ή πλατεία και αν μέσα σ' αυτά, μετά την αφαίρεση των ύποχρεωτικών άκαλυπτων χώρων, είναι δυνατή ή άνέγερση κτιρίου έμβαδού τουλάχιστον 25 τ.μ. και έλάχιστης πλευράς τουλάχιστον 4.00 μ. Τδ ίδιο ισχύει και για οικόπεδα που έχουν γίνει μη άρτια λόγω ρυμοτόμησης, άσχετα με τδ χρόνο αυτής και άσχετα αν αυτά προέρχονται από παραχώρηση ή από άλλη μεταβίβαστική αίτεια. Αν δύο ή περισσότερα γειτονικά οικόπεδα της παραγράφου αυτής συνενωθούν, τδ οικόπεδο που θά προκύψει από τήν συνένωση έμπίπτει στις διατάξεις της παραγράφου αυτής.

2. Η δόμηση στα οικόπεδα αυτά γίνεται σύμφωνα με τούς κανόνες δόμησης που ισχύουν στην περιοχή. Η άδεια χορηγείται πάντοτε ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Έπιτροπής Ένασκήσεως Αρχιτεκτονικού Έλέγχου, που μπορεί ιδιαίτερα να επιβάλλει περιορισμούς στον αριθμό των όρόφων ή στον όγκο και γενικά στη διαμόρφωση του κτιρίου σε περιπτώσεις που δλάπτεται έμφανώς τδ περιβάλλον.

3. Σε περίπτωση που δέν είναι δυνατή στα οικόπεδα του άρθρου αυτού ή κατασκευή κτιρίου έλάχιστης επιφάνειας 25 τ.μ., τότε τδ οικόπεδο προσκωρώνεται ύποχρεωτικά σύμφωνα με τις σχετικές πολεοδομικές διατάξεις.

Άρθρο 26.

Θέσεις κτιρίων δημόσιων ή κοινωφελών σκοπών έκτός σχεδίου.

Με Π. Δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος κατά τις διατάξεις του Ν.Δ. από 17.7/16.8.1923 «περδ σχεδίων πόλεων κλπ.» μπορεί να καθορίζονται έκτός των έγκεικρμένων σχεδίων πόλεων και έκτός όριών οικισμών πρδ του 1923 χώροι για τήν άνέγερση κτιρίων δημόσιων και δημοτικών σκοπών και γενικά κτιρίων κοινής όφέλειας καθώς και χώροι για τήν έκτέλεση προγραμμάτων έκτακτης άνάγκης (άποκαταστάσεις από σεισμούς, κατολισθήσεις κλπ.) και να όρίζονται γενικά οι όροι και περιορισμοί δόμησης τους. Η άπόκτηση των άνωτέρω χώρων γίνεται με μέριμνα και δαπάνες των

Άρθρο 35.

Καρδιοχειρουργικό Κέντρο.

Για την ανέγερση του Καρδιοχειρουργικού Κέντρου «ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΩΝΑΣΗΣ» στο 327 οικοδομικό τετράγωνο του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Καλλιθέας 'Αττικής, επιτρέπεται σύμφωνα με τη σχετική μελέτη παρέκκλιση από τις κείμενες σχετικές διατάξεις. Η παρέκκλιση μπορεί να αφορά το ύψος, το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου, το συντελεστή δόμησης και τη λειτουργία χώρων κύριας χρήσεως με τεχνητό φωτισμό και άερισμό και εγκρίνεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973 «περί ΓΟΚ».

Άρθρο 36.

Αιχμηρή αναγκαστικών απαλλοτριώσεων.

1. Το τρίτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 11 του Ν.Δ. 797/1971 «περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων», όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 212/1975 «περί τροποποιήσεως του Ν.Δ. 797/1971 «περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων», αντικαθίσταται ως εξής:

«Η αναγκαστική απαλλοτριώση για τη συντήρηση ή ανεύρεση αρχαιοτήτων και γενικά για αρχαιολογικούς σκοπούς θεωρείται ωςπύτως αυτοδικαίως ανακληθείσα, εφόσον εντός οκταετίας από την κήρυξη αυτής δεν ήθελε καθοριστεί, δικαστικώς ή εξωδικώς, ή ενεκα ταύτης προσωρινή ή οριστική αποζημίωση. Εξαιρούνται από τη ρύθμιση της παραγράφου αυτής οι απαλλοτριώσεις για εφαρμογή σχεδίων πόλεων γενικών».

2. Στο τέλος της παραγράφου 6 του ίδιου άρθρου 11 του Ν.Δ. 797/1971, όπως ισχύει, προστίθεται το ακόλουθο εδάφιο:

«Η παράγραφος αυτή δεν ισχύει για τις απαλλοτριώσεις που κηρύσσονται με τις διατάξεις για τα σχέδια πόλεων γενικών».

3. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων 1 και 2 εφαρμόζονται και στις απαλλοτριώσεις που δεν έχουν αυτοδικαίως ανακληθεί κατά τις κείμενες διατάξεις μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού.

4. Στις επεκτάσεις και εντάξεις με τις διατάξεις του νόμου αυτού δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 5269/1931 «περί αδειών οικοδομής, κ.λ.π. επί ρυμοτομουμένων ακινήτων» όπως ισχύει σήμερα.

Για τα ήδη υπάρχοντα έγκειμένα σχέδια πόλεων οι διατάξεις των άρθρων 1 μέχρι και 5 του Ν. 5269/1931 εφαρμόζονται μόνο για επισκευές κτιρίων που βρίσκονται: σε ρυμοτομούμενα οικόπεδα και όχι για προσθήκες σε υπάρχοντα κτίρια ή ανέγερση νέων στα οικόπεδα αυτά.

Άρθρο 37.

Παλιά ρυμοτομικά σχέδια στεγαστικής αποκατάστασης.

Ρυμοτομικά σχέδια που μελετήθηκαν και εφαρμόστηκαν από το Υπουργείο Άνοικοδομήσεως, Υπουργείο Κοινωνικών Υπηρεσιών, Υπουργείο Συγκοινωνιών και Δημοσίων Έργων, Υπηρεσία Οικισμού του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, κατά τα έτη 1946 έως 1968 και άφορου προγράμματα αποκατάστασης δικαιούχων των παραπάνω φορέων, έχουν ζε εγκριθεί με απόφαση του αρμόδιου φορέα, θεωρούνται έγκειμένα όπως έχουν. Για την τροποποίηση ή επέκταση των σχεδίων αυτών εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις που ισχύουν κάθε φορά.

Άρθρο 38.

Ρυμοτομικά σχέδια αγροτικών οικισμών.

1. Η έγκριση των ρυμοτομικών σχεδίων και των όρων και περιορισμών δόμησης των οικισμών που εμπίπτουν στις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 19 του Ν.Δ. 3958/1959 «περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως των περί οριστικών παραχωρητηρίων των κλήρων διατάξεων της Εποικιστικής Νομοθεσίας, κωλώσεως πράξεων τινων του Υπουργικού Συμβουλίου και άλλων τινών διατάξεων», ως ισχύει,

που έχουν δημιουργηθεί μέχρι σήμερα δάτι προσωρινών διανομών και για τους οποίους δεν έχουν κυρωθεί τα οριστικά σχέδια, γίνεται με Π. Δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Γεωργίας και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του Ν. Δ/τος της 17.7.1923 «περί σχεδίων πόλεων κλπ.», όπως ισχύει και μετά γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού, στο οποίο μετέχει με ψήφο υπάλληλος της νομαρχιακής υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας που ορίζεται από το νομάρχη, όταν το Συμβούλιο πρόκειται να γνωμοδοτήσει για τα θέματα αυτά. Η μεταβίβαση της κυριότητας των οικοπέδων στους δικαιούχους γίνεται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Γεωργίας μετά την από πάνω έγκριση των σχεδίων. Στις περιπτώσεις αυτές ή υποχρέωση εισφοράς σε γη εξαντλείται με τη διάθεση των κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται στα σχέδια αυτά, ή δε υποχρέωση εισφοράς σε χρήμα ορίζεται σε 3% της αξίας των οικοπέδων, εφαρμοζόμενων κατά τα λοιπά των διατάξεων του άρθρου 9 του νόμου αυτού.

2. Η παράγραφος 1 εφαρμόζεται ανάλογα και για οικισμούς που στην περιοχή τους έχει γίνει μέχρι σήμερα ανάσχεσος με την αγροτική νομοθεσία, εφόσον στον ανάσχεσο αυτόν περιλαμβάνονται εκτάσεις που χαρακτηρίζονται σαν οικόπεδα.

3. Για έγκρισεις σχεδίων και όρων και περιορισμών δόμησης νέων οικισμών που εμπίπτουν στο άρθρο 19 του Ν. 3958/1959 ή επεκτάσεις σχεδίων τέτοιων οικισμών εφαρμόζονται οι διατάξεις του νόμου αυτού.

Με Π. Δ/γματα, που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Γεωργίας και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, καθορίζονται ή διαδικασία και τα κριτήρια προσδιορισμού των δικαιούχων οικοπέδων του προηγούμενου εδαφίου.

4. Τροποποιήσεις σχεδίων οικισμών που έχουν κυρωθεί κατά την αγροτική νομοθεσία γίνονται εξεξής με Π. Δ/γματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του Ν. Δ/τος της 17/7/1923 «περί σχεδίων πόλεων κ.λ.π.».

5. Με Π. Δ/γματα, που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Γεωργίας και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, μπορεί να οριστεί κατά περιοχές της χώρας ότι ή κατά τις προηγούμενες παραγράφους έγκριση, επέκταση ή τροποποίηση των σχεδίων γίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού. Με όμοια Π. Διατάγματα, που εκδίδονται στην περίπτωση αυτή και με πρόταση του Υπουργού Έσωτερικών, μπορεί να οριστεί ότι άνωτέρω έγκριση, επέκταση ή τροποποίηση των σχεδίων γίνεται αντί με απόφαση του νομάρχη με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 33 του παρόντος.

6. Η εφαρμογή των σχεδίων οικισμών που έγκρίθηκαν κατά την αγροτική νομοθεσία γίνεται, όπως συντρέχει περίπτωση με τις ισχύουσες πρό του Ν. 947/1979 σχετικές πολεοδομικές διατάξεις.

7. Τα σχέδια οικισμών ή τμημάτων οικισμών που δημιουργήθηκαν μέχρι σήμερα από διανομές του Υπουργείου Γεωργίας και που ή αρμοδιότητα έγκρισης του ρυμοτομικού τους σχεδίου ανήκει στην αρμοδιότητα είτε του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος είτε του νομάρχη, εγκρίνονται κατά τη διαδικασία του Ν. Δ/τος της 17/7/1923 και υπό τους περιορισμούς, όρους και υποχρεώσεις της ισχύουσας νομοθεσίας κατά την έναρξη της ισχύος του Ν. 947/1979.

8. Οικόπεδα, που βρίσκονται εντός έγκειμένου σχεδίου και που παραχωρήθηκαν από το κράτος σε δικαιούχους μετά τη δημοσίευση του Ν.Δ. 8/1973 «περί ΓΟΚ» με διαστάσεις και εμβαδόν μικρότερα των καθοριζόμενων σ' αυτόν, θεωρούνται άρτια όπως παραχωρήθηκαν.

9. Τα δύο τελευταία εδάφια του άρθρου 10 του Ν. 1221/1981 παύουν να ισχύουν.

στάθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 4 του Ν. 622/1977 «περί εισπράξεως υπό του Δημοσίου Ταμείου των διὰ την έκδοσιν οικοδομικῶν ἀδείων καταβαλλομένων φόρων κ. λ.π.» (ΦΕΚ 171 Α'/20.6.77), προστίθενται τὰ ἀκόλουθα ἐδάφια:

«Με τὰ πῶς πάνω Π. Διατάγματα μπορεί νὰ ἐπιβάλλεται σὲ ὅλο ἢ σὲ μέρος τοῦ παραδοσιακοῦ οἰκισμοῦ ἢ τοῦ τμήματος ποὺ χαρακτηρίζεται ὡς παραδοσιακὸ καὶ ἡ ἀσκηση τοῦ δικαιώματος προτιμήσεως τοῦ Δημοσίου γιὰ τὴν ἀγορὰ ἀκινήτων, ὅπως προβλέπεται ἀπὸ τὸ ἄρθρο 55 τοῦ Ν. 947/1979 ποὺ ἔχει ἀνάλογη ἐφαρμογὴ καὶ στὴν περίπτωση αὐτή. Ἡ ἐπιβολὴ τοῦ δικαιώματος προτιμήσεως μπορεί νὰ γίνῃ στὶς περιπτώσεις τῆς παραγράφου αὐτῆς καὶ μετὰγενέστερα Π. Διατάγματα, χωρὶς νὰ ἀποκλείεται καὶ ἡ τμηματικὴ ἐπιβολὴ τοῦ στὰ διάφορα μέρη τοῦ παραδοσιακοῦ οἰκισμοῦ ἢ παραδοσιακοῦ τμήματος οἰκισμοῦ. Γιὰ τὶς περιπτώσεις τῆς παραγράφου αὐτῆς τὸ δικαίωμα προτίμησης τοῦ Δημοσίου ἀρχίζει ἀπὸ τὴ δημοσίευσιν τῶν πῶς πάνω Π. Διατάγματος, τὰ ὁποῖα μπορεί νὰ ὀρίσουν καὶ χρόνον ἰσχύος των μικρότερο ἀπὸ αὐτὸν ποὺ ὀρίζει ἡ παράγραφος 2 τοῦ ἄρθρου 55 τοῦ Ν. 947/1979».

4. Οἱ ἰδιοκτῆτες ἢ νομεῖς τῶν κτιρίων τῆς παραγράφου β ὀφείλουν νὰ διατηροῦν τὰ ἀρχιτεκτονικά, καλλιτεχνικά καὶ βιολογικά στοιχεῖα αὐτῶν καὶ σὲ ὅποιανδήποτε περίπτωσιν καταστροφῆς τους νὰ τὰ ἀνακατασκευάζουν σύμφωνα με τὶς υποδείξεις τῆς ἀρμόδιας Ἐπιτροπῆς Ἑνάσκησης Ἀρχιτεκτονικοῦ Ἐλέγχου, ἔστω καὶ ἂν ἡ καταστροφὴ ὀφείλεται σὲ ἀνώτερη βία. Ἀν οἱ ἰδιοκτῆτες ἢ νομεῖς παραλείπουν τὴν υποχρέωσίν τους αὐτὴ μπορεί νὰ ἐπιβαίνει τὸ δημόσιον ἢ ὁ οἰκείος Ὀργανισμὸς Τοπικῆς Αὐτοδιοίκησης καὶ νὰ ἐκτελεῖ τὶς ἐργασίες καταλογίζοντας τὴ σχετικὴ δαπάνη σὲ βάρος τῶν ὑποχρέων.

Αὐτοὶ ποὺ με ὅποιον τρόπο κατέχουν τὰ ἀκίνητα ἔχουν τὴν υποχρέωσιν νὰ δέχονται τὶς πῶς πάνω παρεμβάσεις. Μπορεῖ τὸ σύνολο ἢ μέρος τῆς δαπάνης ἐπισκευῶν ἢ ἀνακατασκευῶν νὰ ἀναληφθεῖ ἀπὸ τὸ Δημόσιον ἢ τὸν οἰκείον Ο.Τ.Α., ἂν οἱ ὑποχρεοὶ ὀφίσκονται σὲ ἀδυναμία νὰ ἀντιμετωπίσουν τὶς δαπάνες αὐτὲς σὲ σχέση με τὴν ἀπόδοσιν ἀπὸ τὴν ἐκμετάλλευσιν τοῦ κτιρίου καὶ ἂν ταυτόχρονα ἡ βλάβη δὲν ἔγινε ἀπὸ σκόπιμη ἐνέργειάν τους, σύμφωνα με ὅσα ὀρίζονται με Π. Δ/γμα ποὺ ἐκδίδεται με πρότασιν τοῦ Ὑπουργοῦ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος. Με ὅμοια Π. Διατάγματα μπορεί νὰ ρυθμιστοῦν οἱ διαδικασίες γιὰ τὴν ἐφαρμογὴ τῆς παραγράφου αὐτῆς, τὰ ἀρμόδια γιὰ κάθε περίπτωσιν ὄργανα, οἱ διοικητικὲς κυρώσεις γιὰ πράξεις ἢ παραλείψεις ποὺ ἀντιβαίνουν στὶς πῶς πάνω διατάξεις καὶ κάθε σχετικὴ ἢ συμπληρωματικὴ λεπτομέρεια.

5. Τὰ τρία τελευταῖα ἐδάφια τοῦ ἄρθρου 52 τοῦ Κωδικοποιημένου Νόμου 5351/1932 «περὶ Ἀρχαιοτήτων» (Π. Δ. τῆς 9/24.8.32 ΦΕΚ 275/24.8.32) ἀντικαθίστανται ὡς ἑξῆς:

«Οἱ ἐπισκευές, ὅσες κατόπιν γνωμοδοτήσεως τοῦ Ἀρχαιολογικοῦ Συμβουλίου ἐπιβάλλεται νὰ γίνων σὲ ἀρχαῖα ἢ ιστορικά κτίρια ποὺ ἀνήκουν σὲ ἰδιώτες ἢ νομικά πρόσωπα, πρέπει νὰ ἐκτελοῦνται ἀπὸ τοὺς ἰδίους ἀποφασίστως καὶ χωρὶς ἀναβολή, με δική τους δαπάνη.

Σὲ περίπτωσιν ἀρνήσεως τῶν ενδιαφερομένων νὰ ἐκτελέσουν τὰ ὑποδεικνυόμενα ἔργα, τὸ Δημόσιον ἐκτελεῖ τὶς ἐπισκευές με δική του δαπάνη. Σὲ αὐτὴ ὅμως τὴν περίπτωσιν μπορεί νὰ καταλογίσει τὴ σχετικὴ δαπάνη σὲ βάρος τῶν ὑποχρέων.

Οἱ ἰδιοκτῆτες ἢ νομεῖς τῶν κτιρίων αὐτῶν ἔχουν τὴν υποχρέωσιν νὰ δέχονται τὶς πῶς πάνω παρεμβάσεις.

Σὲ περίπτωσιν ὅμως ποὺ οἱ ὑποχρεοὶ ὀφίσκονται σὲ ἀδυναμία νὰ ἀντιμετωπίσουν αὐτὴ τὴ δαπάνη, μπορεί τὸ σύνολο ἢ μέρος τῆς δαπάνης ἐπισκευῶν νὰ ἀναληφθεῖ ἀπὸ τὸ Δημόσιον.

Με Π. Δ/γμα ποὺ ἐκδίδεται με πρότασιν τοῦ Ὑπουργοῦ Πολιτισμοῦ καὶ Ἐπιστημῶν, μπορεί νὰ ρυθμιστοῦν οἱ διαδικασίες γιὰ τὴν ἐφαρμογὴ τῆς παραγράφου αὐτῆς, τὰ ἀρμόδια γιὰ κάθε περίπτωσιν ὄργανα, οἱ διοικητικὲς κυρώσεις γιὰ πράξεις ἢ παραλείψεις ποὺ ἀντιβαίνουν στὶς πῶς πάνω διατάξεις καὶ κάθε σχετικὴ ἢ συμπληρωματικὴ λεπτομέρεια.

Ἄρθρο 33.

Μεταβίβαση ἀρμοδιοτήτων.

1. Με Προεδρικά Διατάγματα ποὺ ἐκδίδονται με πρότασιν τοῦ Ὑπουργοῦ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος μπορεί νὰ καθορίζονται κατὰ περιοχὲς τῆς χώρας, μέγεθος οἰκισμῶν ἢ κατηγορίες αὐτῶν οἱ περιπτώσεις κατὰ τίς ὁποῖες τὸ γενικὸ πολεοδομικὸ σχέδιον καὶ ἡ πολεοδομικὴ μελέτη ἐγκρίνονται με ἀπόφασιν τοῦ οἰκείου Νομάρχου.

2. Στὸ τέλος τῆς παραγράφου 2 τοῦ ἄρθρου 1 τοῦ Α.Ν. 314/1968 «περὶ παροχῆς εἰς τὸν Ὑπουργὸν Βορ. Ἑλλάδος καὶ τοὺς Νομάρχους ἀρμοδιότητας ἐπὶ θεμάτων ἐγκρίσεως καὶ ἐπικετάρσεως ἢ τροποποιήσεως σχεδίων πόλεων καὶ χωρῶν» ὅπως ἰσχύει σήμερον, προσθέτονται τὰ ἀκόλουθα:

«Ἡ ἔγκρισιν ὁμοίων τροποποιήσεων χωρὶς μεταβολὴ τῶν ὄρων δομῆσεως με ἐξαίρεσιν τὴν ἐπιβολὴν προκηπίων (πρασινῶν) μπορεί νὰ γίνῃ καὶ γιὰ οἰκισμοὺς με πληθυσμὸ πάνω ἀπὸ 20.000 κατοίκους στὶς περιπτώσεις ποὺ ὀρίζονται με Προεδρικὸν Διάταγμα ποὺ ἐκδίδεται με πρότασιν τοῦ Ὑπουργοῦ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος. Με Π. Δ/γμα ποὺ ἐκδίδεται κατὰ τὸν ἴδιον τρόπο μπορεί νὰ ἐγκριθοῦν ἐξαίρεσεις ἀπὸ τίς περιπτώσεις τῆς ἐπόμενης παραγράφου 3 τοῦ ἄρθρου αὐτοῦ. Ἡ ἐπιβολὴ προκηπίων μπορεί νὰ γίνῃ με τὴν ἀπόφασιν τοῦ Νομάρχου καὶ γιὰ οἰκισμοὺς μικρότερους τῶν 20.000 κατοίκων».

3. Με Π. Διατάγματα ποὺ ἐκδίδονται με πρότασιν τῶν Ὑπουργῶν Ἑσωτερικῶν καὶ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος, καθορίζονται οἱ συγκεκριμένοι Δῆμοι ἢ Κοινότητες, ἢ περιοχὲς μέσα στὰ διοικητικὰ τοὺς ὄρια ἢ οἰκισμοὶ ἢ τμήματα οἰκισμῶν, γιὰ τοὺς ὁποῖους ἡ πολεοδομικὴ μελέτη ἐγκρίνεται με ἀπόφασιν τοῦ δημοτικοῦ ἢ κοινοτικοῦ συμβουλίου μέσα στὰ πλαίσια τῶν ὄρων τοῦ ἐγκεκριμένου γενικοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου καὶ τῶν σχετικῶν ἄλλων διατάξεων. Ἡ ἀπόφασιν αὐτὴ τοῦ δημοτικοῦ ἢ κοινοτικοῦ συμβουλίου δημοσιεύεται στὴν Ἐφημερίδα τῆς Κυβερνήσεως μαζί με τὶς σικρύνσεις τῶν σχετικῶν σχεδίων, με παραγγελία τοῦ Δημάρχου ἢ Προέδρου τῆς Κοινότητος. Τὰ πῶς πάνω διατάγματα κανονίζουν κάθε ἀναγκαία προσαρμογὴ τῶν σχετικῶν διαδικασιῶν καὶ ἐκδίδονται ὅταν ὁ ἀντίστοιχος Δῆμος ἢ Κοινότητα ἔχει ὁργανώσει κατὰλληλὴ τεχνικὴ ὑπηρεσία. Τὰ πῶς πάνω ἐφαρμόζονται ἀνάλογα καὶ γιὰ τὴν ἔγκρισιν τροποποιήσεων ἐγκεκριμένων σχεδίων πόλεων χωρὶς μεταβολὴ ὄρων καὶ περιορισμῶν δόμησης, ἐκτὸς ἀπὸ ἐκείνους τοὺς ὄρους καὶ περιορισμοὺς ποὺ ὀρίζονται γιὰ κάθε συγκεκριμένη περίπτωσιν με τὰ ἀντίστοιχα διατάγματα.

Ἄρθρο 34.

Μεταβίβαση τῆς εισφορᾶς τοῦ ΚΗ' Ψηφίσματος.

1. Κατεξαίρεσιν ἀπὸ τὴν παράγραφο 2 τοῦ ἄρθρου 1 τοῦ Ν. 478/1976 «περὶ παρατάσεως τῆς ἰσχύος τῆς διατάξεως τῆς παραγράφου 3 τοῦ ἄρθρου 2 τοῦ ΚΗ'/1947 Ψηφίσματος», σ' ὅσους Δῆμους ἢ Κοινότητες ἔχουν μεταβιβαστεῖ ἢ μεταβιβάζονται ἀρμοδιότητες πολεοδομικῶν ἐφαρμογῶν με τὶς διατάξεις τῆς παραγράφου 3 τοῦ ἄρθρου 61 τοῦ Ν. 947/1979, ἀποδίδονται τὰ σαράντα ἑκατοστὰ τοῦ προϊόντος τῆς κρατήσεως ποὺ προβλέπεται ἀπὸ τὴν παράγραφο 3 τοῦ ἄρθρου 2 τοῦ ΚΗ'/1947 Ψηφίσματος, ὅπως ἰσχύει. Σ' ὅσους Δῆμους ἢ Κοινότητες μεταβιβάζεται καὶ ἡ ἀρμοδιότητα ἐγκρίσεως πολεοδομικῆς μελέτης ἢ τροποποιήσεως κ.λ.π. κατὰ τὴν παράγραφο 3 τοῦ ἄρθρου 33 τοῦ νόμου αὐτοῦ, ἀποδίδονται στὸν οἰκείον Δῆμον ἢ Κοινότητα καὶ ἄλλα τριανταπέντε ἑκατοστὰ τοῦ προϊόντος τῆς πῶς πάνω κρατήσεως.

2. Τὸ προϊόν τῆς κρατήσεως αὐτῆς εισπράττεται κατὰ τίς διατάξεις τοῦ ἄρθρου 95 τοῦ Ν. 1041/1980 «περὶ αὐξήσεως τῶν ἀποδοχῶν τῶν Δημοσίων ἐν γένει ὑπαλλήλων, Πολιτικῶν, Στρατιωτικῶν καὶ ὑπαλλήλων Ν.Π.Δ.Δ., ρυθμίσεως συναφῶν θεμάτων, τροποποιήσεως καὶ συμπληρώσεως φορολογικῶν καὶ ἄλλων τινῶν διατάξεων καὶ καθιερώσεως τοῦ Γενικοῦ Λογιστικοῦ Σχεδίου» καὶ τὸ μέρος ποὺ περιέρχεται στὰ Δῆμον ἢ Κοινότητα διατίθεται ἀποκλειστικὰ γιὰ τὴν ἐκτέλεσιν δημοτομικῶν σχεδίων τους.

"Άρθρο 39.

Ἀπαλλαγή ἀπὸ εἰσφορά αὐθαίρετου κτιρίου Δημοσίου, κ.λ.π.

Ἡ ἀναστολή ἀπὸ τὴν κατεδάφιση κτιρίων τοῦ Δημοσίου ἢ Νομικοῦ Προσώπου Δημοσίου Δικαίου καθὼς καὶ κοινοφελῶν κτιρίων ποὺ κατασκευάσθηκαν χωρὶς ἄδεια τῆς ἀρμόδιας ἀρχῆς γίνεται μετὰ τὴν υποβολὴ τῶν δηλώσεων τῶν πραχθ. 5 καὶ 6 τοῦ ἀρθροῦ 15 τοῦ παρόντος, χωρὶς τὴν καταβολὴ τῶν προβλεπόμενων εἰσφορῶν.

"Άρθρο 40.

Ἐπιχώσεις καὶ ἀστικό πράσινο.

1. Μέσα στὰ σχέδια πόλεων καὶ οἰκισμῶν πρὸ τοῦ 1923 καὶ στὶς Ζ.Ο.Ε. ἀπαγορεύονται οἱ ἐκκαφές καὶ ἐπιχώσεις χωρὶς ἄδεια τῆς οἰκίας πολιτοδομικῆς ἀρχῆς, ἐκτὸς ἂν ἡ ἐπερχόμενη μεταβολὴ περιλαμβάνεται σὲ ἐγκριμένους μελῆτες. Ἄν ἐκτελούνται τέτοιες ἐργασίες χωρὶς ἄδεια, ἐφαρμόζονται οἱ διατάξεις γιὰ τὶς αὐθαίρετες κατασκευές.

2. Γιὰ τὴν κοπὴ δένδρων, μέσα σὲ ἐγκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ἢ τὶς Ζ.Ο.Ε. ποὺ δὲν προστατεύονται ἀπὸ τὶς διατάξεις γιὰ τὴν προστασίαν τῶν δασῶν καὶ τῶν δασικῶν γενικὰ ἐκτάσεων, ἀπαιτεῖται ἐκδοτὴ ἄδειας ἀπὸ τὴν οἰκίαν πολιτοδομικῆς ἀρχῆς. Στοιὺς παρακάτω ἐπιβάλλοντες οἱ κυρώσεις ποὺ προβλέπονται ἀπὸ τὶς διατάξεις τοῦ ἀρθροῦ 458 τοῦ Πινυκοῦ Κώδικα.

"Άρθρο 41.

Οἰκογενειακὴ στέγη.

1. Στὶς περιπτώσεις οἰκοδομήσιμων οἰκοπέδων μπορεῖ, ὅτε ἀπὸ ἀπόφαση τῆς ἀρμόδιας Ἀρχιτεκτονικῆς Ἐπιτροπῆς, νὰ ἐγκρίνεται, κατὰ παρέκκλιση ἀπὸ τοὺς ὅρους καὶ περιορισμοὺς δόμησης τῆς περιοχῆς, ἡ χορήγηση εἰδικῆς ἄδειας (ἄδεια οἰκογενειακῆς στέγης) ἀποκλειστικὰ γιὰ τὴν κατασκευὴ κύριας κατοικίας τοῦ κυρίου τοῦ οἰκοπέδου, ἀνιόντων μέχρι 1ου βαθμοῦ αὐτοῦ καὶ τῆς συζύγου του καὶ κατιόντων του, ἐφόσον ὅλοι αὐτοὶ κατοικοῦν μόνιμα στὴν πόλιν ἢ τὸν οἰκισμό καὶ δὲν ἔχουν σ' αὐτὸν ἄλλο οἰκοδομητικὸ οἰκόπεδο.

2. Ἡ συνολικὴ ἐπιφάνεια τῶν κτισμάτων τοῦ ἀρθροῦ αὐτοῦ δὲ μπορεῖ νὰ εἶναι μεγαλύτερη ἀπὸ 240 μ² καὶ τὸ κτίσμα δὲ μπορεῖ νὰ ὑπερβαίνει τοὺς τρεῖς ὁρόφους ἢ νὰ γίνεται ὑπέρβαση τοῦ ποσοστοῦ κάλυψης ποὺ ἰσχύει στὴν περιοχή. Σὲ κάθε περίπτωση ἡ συνολικὴ δαμομένη ἐπιφάνεια δὲ μπορεῖ νὰ ἀντιστοιχεῖ σὲ συντελεστὴ δόμησης μεγαλύτερο τοῦ 2,40.

3. Ἡ Ἀρχιτεκτονικὴ Ἐπιτροπὴ στὶς περιπτώσεις τοῦ ἀρθροῦ αὐτοῦ μπορεῖ νὰ μὴ ἐξαντλήσῃ τὸ ὅριο τῶν 240 μ² τῆς προηγουμένης παραγράφου ἢ τὸν ἀριθμὸ ὁρόφων καὶ γενικὰ μπορεῖ νὰ διαμορφώσει, κατὰ τὸν προσφορότερο δυνατὸ τρόπο σὲ κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, τὴν τοποθέτηση τοῦ κτιρίου καὶ τοὺς ὅγκους του, τὴν ἐμφάνισή του καὶ γενικὰ τὴν ἐναρμόνισή του πρὸς τὸ ἄμεσο περιβάλλον, ἐπιβάλλοντας κάθε ἀπαιτούμενο κατὰ τὴν κρίση τῆς σχετικῆς περιοχῆς.

4. Οἱ διατάξεις τοῦ ἀρθροῦ αὐτοῦ ἐφαρμόζονται στὰ ἤδη ἐγκριμένα σχέδια πόλεων, στοὺς οἰκισμοὺς πρὸ τοῦ 1923 καὶ στὶς ἐπεκτάσεις τοῦ νόμου αὐτοῦ.

5. Ἡ κρίση σὲ κάθε συγκεκριμένη περίπτωση γιὰ τὴν πλήρωση τῶν προϋποθέσεων χαρακτηρισμοῦ τῆς οἰκογενειακῆς στέγης κατὰ τὴν παρ. 1 τοῦ ἀρθροῦ αὐτοῦ ἀνήκει στὴν Ἀρχὴ ποὺ χορηγεῖ τὴν οἰκοδομικὴ ἄδεια.

6. Μὲ ἀπόφαση τοῦ Ὑπουργοῦ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος μπορεῖ νὰ κανονισθῇ κάθε συμπληρωματικὸς ὅρος τῶν προϋποθέσεων χαρακτηρισμοῦ τῆς οἰκογενειακῆς στέγης, κάθε λεπτομέρεια σχετιζόμενη μετὰ τὸ θεσμὸ αὐτὸν καὶ κάθε θέμα ποὺ ἀναφέρεται στὴ διαδικασία ἐφαρμογῆς τοῦ ἀρθροῦ αὐτοῦ.

7. Ἐὰν μέσα σὲ μία πενταετία ἀπὸ τὴν ἐκδοτὴ τῆς ἄδειας σύμφωνα μετὰ τὶς διατάξεις τοῦ ἀρθροῦ αὐτοῦ γίνουν μεταβιβάσεις ἐν ζωῇ τοῦ ἀκινήτου ἢ μέρους αὐτοῦ ποὺ καλύπτουν τὸν ἐπιπλέον συντελεστὴ, ἐφαρμόζονται ὑποχρεωτικὰ καὶ ἀνάλογα οἱ διατάξεις τοῦ ἀρθροῦ 3 τοῦ Ν. 880/1979.

Μὲ Π. Δ/γμα ποὺ ἐκδίδεται μετὰ πρόταση τοῦ Ὑπουργοῦ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος μπορεῖ νὰ καθορίζεται κάθε λεπτομέρεια γιὰ τὴν ἐφαρμογὴ τοῦ ἀρθροῦ αὐτοῦ.

"Άρθρο 42.

Οἰκοδομικοὶ Συνεταιρισμοὶ — Δεύτερη κατοικία μέσα στὶς Ζ.Ο.Ε.

1. Μὲ Π. Δ/γματα, ποὺ ἐκδίδονται μέσα σὲ 4 μῆνες μίᾳ καὶ μόνῃ φορᾷ μετὰ πρόταση τοῦ Ὑπουργοῦ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος, μπορεῖ νὰ καθορίζονται οἱ ὅροι καὶ περιορισμοὶ καὶ οἱ διαδικασίες μετὰ τὶς ὁποῖες θὰ ἐγκρίνεται ἡ πολιοδόμησις καὶ ἐκτάσεων ποὺ ἀνήκουν σὲ οἰκοδομικοὺς συνεταιρισμοὺς καὶ οἰκοδομικοὺς ὁργανισμοὺς ποὺ λειτουργοῦν ὡς Νομικὰ πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, μετὰ ἀνάλογη ἐφαρμογὴ τῶν διαδικασιῶν ποὺ προβλέπονται στὸ κεφάλαιο Α' τοῦ νόμου αὐτοῦ.

Ἡ πολιοδόμησις αὕτὴ γίνεται σὲ τμήμα μόνον τῆς ἰδιοκτησίας τοῦ συνεταιρισμοῦ ἢ τοῦ ὁργανισμοῦ καὶ μετὰ τὶς προϋποθέσεις ὅτι ὁ συνεταιρισμὸς ἢ ὁ ὁργανισμὸς:

α) θὰ παραχωρήσῃ στὸν οἰκίον Ο.Τ.Α. χωρὶς ἀντάλλαγμα μέρος τῆς ἰδιοκτησίας του ὅπως καὶ τοὺς κοινόχρηστους, κοινοφελεῖς καὶ εἰδικοὺς προορισμοὺς χώρους μέσα στὸ πολιοδομούμενο πλῆμα καὶ

β) θὰ κατασκευάσῃ καὶ θὰ συντηρεῖ τὰ ἔργα ὑποδομῆς καὶ γενικὰ τὰ κοινόχρηστα ἔργα.

Τὰ Π. Δ/γματα τῆς παραγράφου αὐτῆς προβλέπουν ἐπίσης τὰ κριτήρια γιὰ τὸν προσδιορισμὸ τοῦ μέρους τῆς ἰδιοκτησίας τοῦ συνεταιρισμοῦ ἢ τοῦ ὁργανισμοῦ ποὺ θὰ πολιοδομηθεῖ, τὰ κριτήρια γιὰ τὸν προσδιορισμὸ τῆς εἰσφοράς σὲ χρήμα, τὰ θέματα ποὺ ἀναφέρονται στὶς ἐγγυήσεις ποὺ θὰ δίνει ὁ συνεταιρισμὸς ἢ ὁ ὁργανισμὸς γιὰ τὴν πραγματοποίηση τῶν υποχρεώσεων του καὶ γενικὰ γιὰ τὴν σύναψη τῶν σχετικῶν συμβάσεων καὶ κάθε λεπτομέρεια ἀναγκαία γιὰ τὴν ἐφαρμογὴ τῆς παραγράφου αὐτῆς.

2. Μὲ Π. Δ/γμα, ποὺ προτείνεται ἀπὸ τοὺς Ὑπουργοὺς Δικαιοσύνης, Γεωργίας, Ὑγιᾶς καὶ Πρόνοιας καὶ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος, μέσα σὲ προθεσμία ἑξῆ μηνῶν ἀπὸ τὴν ἐναρξὴ τῆς ἰσχύος τοῦ νόμου αὐτοῦ, ἀναμορφώνεται καὶ ἐνοποιεῖται ἡ νομοθεσία γιὰ τοὺς οἰκοδομικοὺς συνεταιρισμοὺς γιὰ τὴν προστασίαν αὐτῆς στὶς διατάξεις τοῦ ἀρθροῦ 24 τοῦ Συντάγματος καὶ τοῦ παρόντος νόμου καὶ τὸν ἐκσυγχρονισμὸ, τὸν τρόπο ὁργάνωσης, διοίκησης καὶ λειτουργίας αὐτῶν μέσα στὸ πλαίσιο τῆς γενικότερης οἰκιστικῆς πολιτικῆς καὶ ἀνάπτυξης καὶ κανονίζονται τὰ θέματα ποὺ ἀναφέρονται στὴν ἀναγκαστικὴ συνένωση συνεταιρισμῶν ἢ ἀναγκαστικὴ συγχροτοχὴ σ' αὐτοὺς καὶ τῶν ἰδιοκτητῶν ἄλλων ἰδιοκτησιῶν τῆς περιοχῆς στὶς ἐνώσεις οἰκοδομικῶν συνεταιρισμῶν, στὴν ἐποπτεία καὶ τὸν ἐλεγχον, στὶς κατηγορίες τῶν οἰκοδομικῶν συνεταιρισμῶν, στὰ κίνητρα κατὰ κατηγορίαν συνεταιρισμῶν, κ.λ.π.

3. Ἀπὸ τὴν ἐκδοτὴ τοῦ Δ/τος τῆς παρ. 2 ἡ ἐποπτεία τῶν οἰκοδομικῶν συνεταιρισμῶν περιέρχεται στὸν Ὑπουργὸ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος.

4. Μὲ Π. Δ/γμα, ποὺ ἐκδίδεται μίᾳ καὶ μόνῃ φορᾷ μετὰ πρόταση τοῦ Ὑπουργοῦ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος, κανονίζονται οἱ ὅροι, οἱ προϋποθέσεις καὶ οἱ διαδικασίες μετὰ τὶς ὁποῖες μπορεῖ νὰ ἐγκρίνεται ἡ πολιοδόμησις περιοχῶν δευτέρας κατοικίας μέσα στὶς Ζ.Ο.Ε. στὶς ὁποῖες ἔχουν προσδιορισθῇ οἱ χρήσεις γῆς καὶ στὰ τμήματᾳ ποὺ προβλέπονται γιὰ δευτέρη κατοικία. Μὲ τὸ πῶδ πάνω Π. Δ/γμα κανονίζονται γιὰ τὶς περιπτώσεις τῆς παραγράφου αὐτῆς εἰδικότεροι ὅροι καὶ περιορισμοὶ καὶ ποσοστὰ εἰσφορᾶς σὲ γῆ καὶ σὲ χρήμα σὲ ὅρια ποὺ μπορεῖ νὰ εἶναι ἀνώτερα ἀπὸ τὰ ἀντίστοιχα τῶν ἐπεκτάσεων τοῦ Κεφ. Α' τοῦ νόμου αὐτοῦ καὶ ρυθμίζεται κάθε ἀναγκαία λεπτομέρεια γιὰ τὴν ἐφαρμογὴ τῆς παραγράφου αὐτῆς.

5. Ἐπίσης μετὰ Π. Δ/γμα, ποὺ ἐκδίδεται μίᾳ καὶ μόνῃ φορᾷ μετὰ πρόταση τοῦ Ὑπουργοῦ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος, κανονίζονται οἱ ὅροι, οἱ προϋποθέσεις καὶ οἱ διαδικασίες μετὰ τὶς ὁποῖες μπορεῖ νὰ ἐγκρίνεται ἡ πολιοδόμησις καὶ ἐπέκταση οἰκισμῶν πληθυσμοῦ μεγαλύτερου τῶν 500 κατοίκων καὶ μέχρι 2.000 (ἀπογραφῆς 1981), ποὺ δὲν εἶναι παραδοσιακοὶ οὔτε παραλιακοὶ οὔτε πόλιν τουριστικοὶ.

ενδιαφέροντος ούτε περιστατικοί ούτε παρουσιάζουν ταχύ ρυθμό ανάπτυξης.

Με το πιο πάνω Π. Δ/γμα κανονίζονται για τις περιπτώσεις της παραγράφου αυτής ειδικότεροι όροι και περιορισμοί και ποσοστά εισφοράς σε γη και σε χρήμα που μπορεί να είναι ανάλογα του παρόντος νόμου.

Άρθρο 43.

Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις.

1. Οι διατάξεις του Ν. 947/1979 δεν εφαρμόζονται στις περιοχές επέκτασεων πολεοδομικών σχεδίων στις προβλεπόμενες από το νόμο αυτόν, εκτός από τις περιπτώσεις όπου ρητά γίνεται παραπομπή σ' αυτές.

2. Περιοχές στις οποίες αναφέρεται το άρθρο 1 του παρόντος νόμου και που θα μπορούσαν να ενταχθούν σε ρυμοτομικό σχέδιο κατά το άρθρο 62 παράγραφος 2 του Ν. 947/1979, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 10 του Ν. 1221/1981 υπάρχουν εξαίρεση στις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Κατεξαιρέση των ανωτέρω, η έγκριση ή επέκταση σχεδίων πόλεων για την εκτέλεση στεγαστικών προγραμμάτων του 'Οργανισμού 'Εργατικής Κατοικίας, που μελέτες τους έχουν υποβληθεί στο 'Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μέχρι την 30.6.1980, γίνεται με τις διατάξεις του άρθρου 62 παρ. 2 του Ν. 947/1979.

3. Για τις επεκτάσεις σχεδίων πόλεων που υπάγονται στο άρθρο 10 του Ν. 1221/1981 όπως ισχύει μετά το νόμο αυτόν, το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο μπορεί να ζητήσει την υπαγωγή τους στην εισφορά σε γη των παραγράφων 4 και επόμενες του άρθρου 8 του νόμου αυτού αντί των παραγρ. 1 και 2 του ίδιου άρθρου 8. Η υπαγωγή γίνεται με την πράξη έγκρισης του σχετικού σχεδίου πόλεως.

4. Στις διατάξεις του κεφαλαίου Α' του νόμου αυτού μπορεί να υπαχθούν και περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί σαν οικιστικές βάσει του Ν. 947/1979, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 1 του παρόντος νόμου. Στις περιπτώσεις αυτές ανακαλείται το σχετικό Π. Διάταγμα ή η απόφαση του Νομάρχη.

Με απόφαση του 'Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή του οικείου Νομάρχη αντίστοιχα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου μπορεί, σε περιπτώσεις που έχουν εγκριθεί ρυμοτομικά σχέδια κατά το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 62 του Ν. 947/1979, να οριστεί ότι αντί των άρθρων 17 έως 21 και 54 του Ν. 947/1979 εφαρμόζονται ανάλογα τα άρθρα 8, 9 και 12 του παρόντος νόμου.

5. Οι διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 1080/1980 «περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως διατάξεων τινων της περί των προσόδων των 'Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης Νομοθεσίας και άλλων τινών συναφών διατάξεων» ισχύουν και για επεκτάσεις πολεοδομικών σχεδίων του νόμου αυτού.

6. Διαδικασίες για την κατάρτιση και εφαρμογή προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας που έχουν αρχίσει πριν από την ισχύ του νόμου αυτού συνεχίζονται και ολοκληρώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν όταν άρχισαν οι συγκεκριμένες για κάθε περίπτωση διαδικασίες.

7. Τα δύο τελευταία εδάφια της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του Ν. 720/1977 «περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αμειψιμικών κτισμάτων, επίβολης ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελουμένων κατά τας διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973 και του άρθρου 1 του Α.Ν. 395/1968 και ρυθμίσεως έτερων πολεοδομικών θεμάτων» (ΦΕΚ 297 Α'/7.10.1977) καταργούνται.

8. Με Π. Δ/γμα, που εκδίδεται με πρόταση του 'Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, κατά τις διατάξεις του Ν.Δ. από 17.7/16.8.1923 «περί σχεδίων πόλεων κλπ.», μπορεί να εγκρίνεται τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο σε περιοχές εκτός του συγκεκριμένου σχεδίου πόλεως και εκτός όριων οικισμών προ του 1923, για τη μεταφορά οικισ-

μών που πλήγηκαν από σεισμούς ή κατολισθήσεις ή μεταφέρονται από αρχαιολογικούς χώρους.

9. Σε οικισμούς που έχουν πληγεί σε τοξικό έδαφος από σεισμούς και άπαιτούνται από ειδικές μελέτες μέτρα ατράλειας τα οποία εμποδίζονται από τις διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ), μπορεί να καθορίζονται με παρέκκλιση των διατάξεων του ΓΟΚ ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, χωρίς αύξηση του συντελεστή δόμησης.

10. Σε περιοχές πυκνοδομημένες του άρθρου 8, παρ. 2 του παρόντος νόμου, είναι δυνατό, μετά από σχετική πρόταση του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου, η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης να προηγηθεί της έγκρισης του γενικού πολεοδομικού σχεδίου, εφόσον θα έχει εκπονηθεί τα πλαίσια των κατευθύνσεων αυτού, όπως αυτές θα προκύπτουν κατά την πρόοδο της μελέτης του.

Στις περιπτώσεις αυτές, μετά την έγκριση της μελέτης και προ των πράξεων εφαρμογής είναι δυνατή η χρησιμοποίηση οικοδομικής άδειας εφόσον είναι διαμορφωμένοι οι κοινότητες χωροί.

Οι υποχρεώσεις συμμετοχής της ιδιοκτησίας όπως αυτές προκύπτουν από τον παρόντα νόμο εκπληρώνονται μετά τη σύνταξη του σχετικού κτηματογραφικού διαγράμματος και την κύρωση των πράξεων εφαρμογής.

11. Ακίνητα του 'Οργανισμού 'Εργατικής Κατοικίας που δεν εμπίπτουν σε περιοχές κατοικίας, σύμφωνα με το γενικό πολεοδομικό σχέδιο, μπορεί να μεταβιβάζονται κατά πρόθεση σε άλλους φορείς, των οποίων οι δραστηριότητες εμπίπτουν στο γενικό πολεοδομικό σχέδιο, έναντι συμφωνούμενου τιμήματος που θα εγκρίνεται με απόφαση των 'Υπουργών Οικονομικών, 'Εργασίας και του κατά περίπτωση αρμόδιου 'Υπουργού.

12. Το Κεφάλαιο Α (άρθρα 1 - 14) του νόμου αυτού, εφαρμόζεται για επεκτάσεις, των οποίων το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο θα έχει εγκριθεί σύμφωνα με το άρθρο 3, μέτρα μετά διετία από την ισχύ του νόμου.

Άρθρο 44.

Έναρξη ισχύος.

Η ισχύς του νόμου αυτού αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην 'Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά σε άλλες διατάξεις.

Παραγγέλλομαι να δημοσιευθεί στην 'Εφημερίδα της Κυβερνήσεως το κείμενο του παρόντος και να εκτελεσθεί ως νόμος του Κράτους.

Αθήνα, 12 Μαρτίου 1983

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΠΡΟΕΔΡΙΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΑΓ. ΚΟΥΤΣΟΓΙΩΡΓΑΣ

ΓΕΡΑΣ. ΑΡΣΕΝΗΣ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΝΝΗΜΑΤΑΣ ΑΠ. - ΑΘ. ΤΣΟΧΑΤΣΟΠΟΥΛΟΣ

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΓΕΩΡΓ. - ΑΛΕΞ. ΜΑΓΚΑΚΗΣ

ΔΗΜ. ΚΟΥΛΟΥΡΙΑΝΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΑΣ

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΗΜΙΤΗΣ Α. - Μ. (ΜΕΛΙΝΑ) ΜΕΡΚΟΥΡΗ

ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΟΙΚΙΣΜΟΥ

ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ

ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΤΡΙΤΣΗΣ

ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΝΟΙΑΣ

ΕΥΑΓ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΑΡ. ΑΥΓΕΡΙΝΟΣ

ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΤΑΞΗΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΚΟΥΛΑΡΙΚΗΣ

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους.

Αθήνα, 14 Μαρτίου 1983

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ - ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΜΑΓΚΑΚΗΣ



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 124

13 Ιουνίου 1997

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2508

Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδωμε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΝΑ ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Άρθρο 1

Σκοπός - Κατευθυντήριες αρχές

1. Σκοπός του νόμου αυτού είναι ο καθορισμός των κατευθυντήριων αρχών, των όρων, των διαδικασιών και των μορφών πολεοδομικού σχεδιασμού για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών της χώρας, που θα κατατείνει ειδικότερα:

α) στη σταδιακή ανάδειξη και οργάνωση στο μη αστικό χώρο των 'ανοικτών πόλεων', στην ανάδειξη της συνοχής και στην ανασυγκρότηση του αστικού και περιαστικού χώρου.

β) στη διασφάλιση της οικιστικής οργάνωσης των πόλεων και οικισμών με τον επιθυμητό συσχετισμό των οικιστικών παραμέτρων, την προστασία του περιβάλλοντος και την ανακοπή της άναρχης δόμησης, με τον καθορισμό κριτηρίων ανάπτυξης που συντείνουν στη μεγαλύτερη δυνατή οικονομία των οικιστικών επεκτάσεων.

γ) στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ιδίως των υποβαθμισμένων περιοχών, με την εξασφάλιση του αναγκαίου κοινωνικού εξοπλισμού, της τεχνικής υποδομής και τον έλεγχο χρήσεων σύμφωνα με πολεοδομικά σταθερότυπα και κριτήρια καταλληλότητας.

δ) στην προστασία, ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων πόλεων, των πολιτιστικών πό-

λεων και των πολεοδομικών πυρήνων των οικισμών, των χώρων πρασίνου και λαϊκών στοιχείων φύσκου, αρχαιολογικού, ιστορικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος των πόλεων, των οικισμών και του περιαστικού χώρου.

2. Η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός εναρμονίζονται με τις αρχές και κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του χωροταξικού σχεδιασμού, που συγκεκριμενοποιούνται με τα χωροταξικά σχέδια των περιφερειών, των νομών και τα ειδικά χωροταξικά σχέδια, όπως και με τα αντιστοίχου επιπέδου αναπτυξιακά προγράμματα.

Επίσης, η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να είναι σύμφωνα με τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας.

3. Η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιούνται σε δύο επίπεδα. Στο πρώτο επίπεδο περιλαμβάνονται: α) το ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος (Π.Σ.), όπου αυτό προβλέπεται κατά το άρθρο 2 ή τους ειδικούς νόμους 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α') και 1561/1985 (ΦΕΚ 148 Α') για την περιοχή της Αθήνας και Θεσσαλονίκης και β) το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (Γ.Π.Σ.) για τον αστικό και περιαστικό χώρο και το σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης 'ανακτής πόλης' (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) για τον μη αστικό χώρο. Το δεύτερο επίπεδο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου και περιλαμβάνει την πολεοδομική μελέτη και την πρόξη εφαρμογής της, καθώς και τις πολεοδομικές μελέτες αναπλάσεων, παραγωγικών πάρκων ή άλλες ειδικές πολεοδομικές μελέτες.

4. Εκτός από τους προβλεπόμενους από την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία τρόπους πολεοδομικής επέμβασης με κανονιστικούς όρους δόμησης, ενεργό πολεοδομία και αστικό αναδοσμο, η πολεοδομική επέμβαση σε συγκεκριμένες περιοχές που προβλέπονται για το σκοπό αυτόν στα πλαίσια του χωροταξικού και πολεο-

δομικού σχεδιασμού μπορεί να γίνεται, κατά τις σχετικές διατάξεις: α) με παροχή πολεοδομικών ή οικονομικών κινήτρων ή άλλων ρυθμίσεων σε περιοχές αναπλάσεων, ζώνες ειδικών κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.), ειδικές ζώνες υποδοχής συντελεστή (Ε.Ζ.Υ.Σ.) και ζώνες ειδικής ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) και β) με ρυθμιζόμενη πολεοδομική δραστηριότητα των ιδιοκτητών γης, κατά το άρθρο 24 του παρόντος.

5. Η πραγμάτωση των σκοπών του νόμου επιδιώκεται με διαδικασίες συμμετοχής και αποκέντρωσης, που, εκτός από τις πρωτοβουλίες, τη σύμπραξη και τις αρμοδιότητες της τοπικής αυτοδιοίκησης, περιλαμβάνουν κατά το δυνατόν την ενεργό συμμετοχή του πολίτη και των κοινωνικών φορέων στη διαμόρφωση των επιλογών, των στόχων και προτεραιοτήτων, στη διάρθρωση των επί μέρους σχεδίων και προγραμμάτων και στην παρακολούθηση της εφαρμογής τους.

6. Επίσης, η πραγμάτωση του σκοπού του νόμου επιδιώκεται με επιμόρφωση, εκπαίδευση και ενημέρωση, σε θέματα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, του προσωπικού, με οποιαδήποτε σχέση εργασίας, υπηρεσιών του Δημοσίου, της τοπικής αυτοδιοίκησης και των Ν.Π.Δ.Δ., των μελών των αρετών οργάνων και των στελεχών της τοπικής αυτοδιοίκησης και ιδιωτών επιστημόνων. Για το σκοπό αυτόν το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.) μπορεί να χρηματοδοτεί προγράμματα του Ινστιτούτου Διαρκούς Επιμόρφωσης του Εθνικού Κέντρου Δημόσιας Διοίκησης, του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή άλλων αρμόδιων φορέων.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζεται ο τρόπος και το είδος των προγραμμάτων χρηματοδότησης και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται μετά γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π.) και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εγκρίνονται πολεοδομικά σταθερότυπα (standards) στα οποία περιλαμβάνονται ανώτατα όρια πυκνότητας και κορεσμού που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης "ανοικτής πόλης" και των πολεοδομικών μελετών. Τα σταθερότυπα αυτά μπορεί να διαφοροποιούνται μεταξύ τους κυρίως ανάλογα με το μέγεθος και τη φυσιογνωμία του αστικού κέντρου ή της υπε σχεδιασμού περιοχής, τα ιστορικά, αρχαιολογικά, μορφολογικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά και τις επιθυμητές παραμέτρους εξέλιξης. Με την ίδια διαδικασία μπορεί να εγκρίνονται οι προδιαγραφές εκπόνησης των μελετών αυτών, καθώς και του απαραίτητου χαρτογραφικού και τοπογραφικού υποβάθρου τους.

8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζεται για κάθε περίπτωση το είδος των απαιτούμενων γενικών ή ειδικών μελετών, ιδίως γεωλογικών, γεωτεχνικών, σεισμολογικών, εδοφοτεχνικών, υδραυλικών, υδρολογικών, για την προστασία των οικισμών και των ευρύτερων περιοχών τους από φυσικούς και ανθρωπογενείς κινδύνους, οι προδιαγραφές εκπόνησης αυτών, οι ειδικότητες των

μελετητών, ο τρόπος υπολογισμού της αμοιβής τους και γενικά ό,τι αφορά την εκπόνηση, έλεγχο και εφαρμογή αυτών.

Άρθρο 2

Ρυθμιστικά σχέδια και προγράμματα προστασίας περιβάλλοντος

1. Για την οικιστική οργάνωση, την προστασία του περιβάλλοντος και τη γενικότερη ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των αστικών συγκροτημάτων της Πάτρας, του Ηρακλείου Κρήτης, της Λάρισας, του Βόλου, της Καβάλας και των Ιωαννίνων, καταρτίζονται και εγκρίνονται ρυθμιστικά σχέδια και προγράμματα προστασίας του περιβάλλοντος κατά τις διατάξεις του παρόντος. Τα όρια καθεμιάς από τις ανωτέρω ευρύτερες περιοχές καθορίζονται κατ' αρχή με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδονται ύστερα από γνώμη του περιφερειακού και του νομαρχιακού συμβουλίου του αντίστοιχου νομού. Τα όρια της περιοχής οριστικοποιούνται με την έγκριση του ρυθμιστικού σχεδίου.

2. Οι διατάξεις του παρόντος μπορεί να εφαρμοστούν και για άλλα μεγάλα αστικά συγκροτήματα της χώρας εκτός των αναφερομένων στην παρ. 1, τα οποία προσδιορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, με κριτήριο ιδίως το μητροπολιτικό χαρακτήρα του αστικού συγκροτήματος, το μέγεθος του πληθυσμού, τις τάσεις οικονομικής και κοινωνικής εξέλιξης της περιοχής ή τη γενικότερη σημασία της περιοχής για τη χώρα, τη σύνδεση ή τις σχέσεις της με άλλες χώρες. Η απόφαση αυτή εκδίδεται ύστερα από γνώμη του περιφερειακού συμβουλίου, του νομαρχιακού συμβουλίου, των συμβουλίων περιοχής του αστικού συγκροτήματος της περιοχής, εφόσον έχουν συσταθεί και του δημοτικού συμβουλίου του μεγαλύτερου δήμου του αστικού συγκροτήματος αυτού. Για την έκδοση της απόφασης, το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί να ζητήσει τη διατύπωση απόψεων και άλλων υπηρεσιών ή υπηρεσιών. Με την ίδια απόφαση γίνεται και ο κατ' αρχή καθορισμός των ορίων της υπό ρύθμιση περιοχής, τα όρια της οποίας οριστικοποιούνται με την έγκριση του ρυθμιστικού σχεδίου.

3. Το ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος εναρμονίζεται με τυχόν υπάρχοντα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της περιοχής στην οποία αναφέρεται και εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από γνώμη των οικείων περιφερειακών και νομαρχιακών συμβουλίων, των δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων των δήμων και κοινοτήτων που περιλαμβάνονται στην περιοχή του και της εκτελεστικής επιτροπής του οικείου κατά το επόμενο άρθρο Οργανισμού, εφόσον ο Οργανισμός αυτός έχει ήδη συσταθεί. Το διάταγμα αυτό, με το οποίο καθορίζονται οι στόχοι, κατευθύνσεις, προγράμματα και μέτρα, διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 2, των άρθρων 2 έως 4 και των άρθρων 10-13 του ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α') όπως ισχύουν, οι οποίες εφαρμόζονται αναλογως δυναμμένες και να τροποποιου-

νται. Οι περιλαμβανόμενες στις διατάξεις αυτές εξουσιοδοτήσεις για τη ρύθμιση ειδικότερων θεμάτων με προεδρικά διατάγματα ή αποφάσεις εφαρμόζονται και για τα ρυθμιστικά σχέδια του παρόντος. Οι παραπάνω γνωμοδοτήσεις των συμβουλίων πρέπει να περιέρχονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μέσα σε δύο (2) το πολύ μήνες από τη λήψη του φακέλου. Αν περάσει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας.

Άρθρο 3

Οργανισμοί εφαρμογής ρυθμιστικού σχεδίου

1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ιδρύεται σε κάθε περιοχή ρυθμιστικού σχεδίου, κατά το προηγούμενο άρθρο, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, με έδρα το αστικό κέντρο της περιοχής και επωνυμία τη λέξη "Οργανισμός ..." ακολουθούμενη από το όνομα του αστικού κέντρου στο οποίο ανήκεται. Ο Οργανισμός εποπτεύεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, όπως ειδικότερα ορίζεται με το προεδρικό διάταγμα ίδρυσης του. Μπορεί δε να ιδρυθεί και πριν από την έγκριση του ρυθμιστικού σχεδίου στην περιοχή του οποίου αναφέρεται.

2. Έργο του Οργανισμού είναι η ουστηματική ενεργοποίηση και παρακολούθηση της εφαρμογής και η εξασφάλιση της υλοποίησης των κατευθύνσεων, προτάσεων και μέτρων του ρυθμιστικού σχεδίου και προγραμματισμός προστασίας περιβάλλοντος της αντίστοιχης περιοχής. Έργο του Οργανισμού είναι επίσης η προώθηση των διαδικασιών κατάρτισης του ρυθμιστικού σχεδίου, αν ο Οργανισμός δούρει πριν από την ολοκλήρωση τους, όπως επίσης και η κινηση των διαδικασιών για τις μετέπειτα τροποποιήσεις ή προσαρμογές του. Η παρ. 5 του άρθρου 5 του ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α'), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 11 του ν. 2052/1992 (ΦΕΚ 94 Α'), εφαρμόζεται ανάλογα και για τους Οργανισμούς του παρόντος άρθρου.

3. Τον Οργανισμό διαχειρεί εκτελεστική επιτροπή, της οποίας η σύνθεση ορίζεται με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 1 και περιλαμβάνει τον πρόεδρο, τον αντιπρόεδρο και πέντε ακόμη μέλη με τους αναπληρωτές τους, ελαί με γνώσεις και πείρα στα σχετικά θέματα. Ο Οργανισμός εκπροσωπείται ενώπιον δικαστικών αρχών και εξωδίκως από τον πρόεδρο. Τον πρόεδρο και αντιπρόεδρο ορίζει ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από προτάσεις του περιφερειακού συμβουλίου. Ένα μέλος ορίζει το δημοτικό συμβούλιο του μεγαλύτερου σε πληθυσμό δήμου της περιοχής, δύο ορίζονται αντιστοίχα από το περιφερειακό και νομαρχιακό συμβούλιο της περιοχής, ένα μέλος ορίζει η Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων και ένα μέλος ορίζεται από το Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδος. Ο πρόεδρος, ο αντιπρόεδρος και τα μέλη της εκτελεστικής επιτροπής ορίζονται με τριετή θητεία που μπορεί να ανανεώνεται. Ανάκληση είναι πάντοτε δυνατή και γίνεται από το όργανο που ορίζει το αντίστοιχο μέλος. Με την απόφαση ανάκλησης ορίζεται πάντοτε αντικαταστάτης του ανακαλούμενου μέλους για τον υπόλοιπο χρόνο της θητείας.

Η συγκρότηση της εκτελεστικής επιτροπής γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας. Με την ίδια απόφαση ανατίθενται χρέη γραμματέα της επιτροπής σε υπάλληλο του Οργανισμού. Η επιτροπή έχει νόμιμη σύνθεση εάν διορισθούν ο πρόεδρος, αντιπρόεδρος και ένα εκ των μελών, εφόσον τα λοιπά μέλη δεν ορισθούν μέσα σε δύο (2) μήνες από τότε που έλαβε τη σχετική πρόσκληση ο οικείος φορέας, για να διατυπώσουν τις απόψεις τους.

Οι εκπρόσωποι αυτοί παρίστανται σε όλη τη διάρκεια της συνεδρίασης με συμβουλευτική ψήφο.

Οι διατάξεις του άρθρου 7 παρ. 4, 5, 6, 7 και 8 του ν. 1515/1985 εφαρμόζονται ανάλογα και για την εκτελεστική επιτροπή των Οργανισμών του παρόντος άρθρου. Οι αποφάσεις που προβλέπονται στις ανωτέρω παρ. 6 και 8 του άρθρου 7 του ν. 1515/1985 εκδίδονται από το Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας. Η παρ. 8 του ίδιου άρθρου 7 του ν. 1515/1985 έχει εφαρμογή και για τη μεταβίβαση αρμοδιότητας εκπροσώπησης του Οργανισμού.

4. Η εκτελεστική επιτροπή γνωμοδοτεί αντί του συμβουλίου χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος του νομού σε όλες τις περιπτώσεις έγκρισης Γ.Π.Σ. που αναφέρονται στην περιοχή του αντίστοιχου ρυθμιστικού σχεδίου. Καταρτίζει έκθεση κατ' ανάλογη εφαρμογή της διάταξης της παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 1515/1985, την οποία διαβιβάζει στο οικείο περιφερειακό συμβούλιο.

5. Την πορεία του έργου του Οργανισμού παρακολουθεί το οικείο περιφερειακό συμβούλιο και υποβάλλει σχετικές γνωμοδοτικές εκθέσεις στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, τα οικεία νομαρχιακά συμβούλια και τα συμβούλια περιοχής, τις οποίες κοινοποιεί και στην εκτελεστική επιτροπή του Οργανισμού.

Επίσης, γνωμοδοτεί ή διατυπώνει απόψεις για κάθε θέμα σχετικό με τους εν γένει σκοπούς και δραστηριότητες του Οργανισμού που τις κοινοποιεί στην εκτελεστική επιτροπή και αιχμιά σε ειδική συνεδρίαση του την κατά την παρ. 4 ετήσια έκθεση της εκτελεστικής επιτροπής υποχρεωτικά μέσα σε δύο (2) μήνες από τη λήψη και κοινοποιεί τη σχετική γνωμοδότηση στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και στα νομαρχιακά συμβούλια.

Για τη συζήτηση της ετήσιας έκθεσης, της συνεδρίασης του περιφερειακού συμβουλίου καλείται να μετέσχει με γνώμη χωρίς ψήφο ο πρόεδρος της εκτελεστικής επιτροπής του Οργανισμού.

6. Ποροι του Οργανισμού είναι:

α) Τακτική ετήσια κρατική επιχορήγηση που εγγράφεται στον προϋπολογισμό του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και αποδίδεται στον Οργανισμό με απόφαση του Υπουργού, όπως ειδικότερα ορίζεται σε αυτή.

β) Έκτακτη ετήσια κρατική επιχορήγηση από τον προϋπολογισμό δημοσίων επενδύσεων που δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το 2% των πόρων που διαθέτει ο προϋπολογισμός αυτός για έργα στην περιοχή του ρυθμιστικού σχεδίου.

γ) Ποσοστό 10% έως 20% από τα έσοδα των: δήμων και κοινοτήτων που περιλαμβάνονται στην περιοχή του ρυθμιστικού και που προέρχονται από το μέρος του τέλους ακινητής περιουσίας του άρθρου 24 του ν.

2130/1993 (ΦΕΚ 62 Α'). Για τον καθορισμό του ως άνω ποσοστού δεν λαμβάνονται υπόψη ποσά που περιέρχονται στους δήμους και κοινότητες από το αναδιανεμόμενο κατά την παρ. 19 του ίδιου άρθρου 24 ποσό του τέλους. Η έναρξη, το ύψος και ο τρόπος της απόδοσης του ποσοστού αυτού από τους δήμους και κοινότητες στον κάθε Οργανισμό και κάθε σχετική λεπτομέρεια ρυθμίζονται με απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του νομαρχιακού συμβουλίου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

δ) Πρόσπια και τέλη που επιβάλλονται από τον Οργανισμό στους ρυπαίνοντες το περιβάλλον.

ε) Τα έσοδα που προκύπτουν από την εφαρμογή στην περιοχή του ρυθμιστικού σχεδίου μέσω των πολεοδομικών επεμβάσεων και πολεοδομικών θεσμών, όπως ο κοινωνικός συντελεστής δόμησης. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, προσδιορίζονται ειδικότερα οι ποροι αυτοί, με δυνατότητα διαφορετικών ρυθμίσεων από Οργανισμό σε Οργανισμό, ρυθμίζονται οι προκύπτουσες από τη χρησιμοποίηση των πολεοδομικών αυτών μέσων σχέσεις μεταξύ Οργανισμών και Ο.Τ.Α. και γενικά καθιερώνεται κάθε λεπτομέρεια που ανάγεται στον πόρο αυτόν.

στ) Μέρος από ειδικές φορολογίες για την προστασία του περιβάλλοντος και ανθρωπιστική πολιτική, όπως το μέρος αυτό καθορίζεται για κάθε Οργανισμό του παρόντος άρθρου, με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Εθνικής Οικονομίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα καθορίζονται οι φόροι ή τέλη και το μέρος τους που αποδίδεται στους Οργανισμούς του παρόντος, ο χρόνος και τρόπος της απόδοσης και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

ζ) Κάθε άλλο έσοδο από οποιαδήποτε αιτία.

7. Το άρθρο 8 παρ. 2, 3 και 4 του ν. 1515/1985 εφαρμόζεται αναλόγα και για τη διάθεση και διαχείριση των πόρων και τα οικονομικά προνόμια των Οργανισμών του παρόντος άρθρου.

8. Για το προσωπικό, την κατάρτιση του Οργανισμού και γενικά την οργάνωση καθενός από τους Οργανισμούς του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται αναλόγα οι διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 1515/1985, όπως ισχύει. Η κατά το άρθρο αυτό εξάμηνη προθεσμία αρχίζει από τη δημοσίευση του κατά την παρ. 1 του παρόντος άρθρου προεδρικού διατάγματος. Οι θέσεις του μόνιμου και με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου προσωπικού, ο βαθμός και τα προσόντα του προϊσταμένου του Οργανισμού καθορίζονται με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 1 του παρόντος άρθρου. Οι θέσεις αυτές μπορεί να πληρούνται με διορισμό ή μετατάξεις κατά τις οικείες διατάξεις.

Άρθρο 4

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

1. Το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (Γ.Π.Σ.) περιλαμβάνει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του κατά το άρθρο 48 του ν. 2218/1994 συμβουλίου περιοχής, στην οποία

περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή.

Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση κατά την οποία το σύνολο των αστικών και περιοστικών χώρων του ενός ή περισσότερων οικισμών άνω των 2.000 κατοίκων δεν καλύπτει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του συμβουλίου περιοχής, λόγω ιδίως του μεγάλου αριθμού πρωτοβάθμιων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) που υπάγονται στο συμβούλιο περιοχής, της μεγάλης απόστασης μεταξύ τους και των δυσμενών συγκοινωνιακών συνθηκών, συντάσσονται ένα ή περισσότερα Γ.Π.Σ. για τους οικισμούς αυτούς οι οποίοι περιλαμβάνουν τους αστικούς και περιοστικούς χώρους. Στην περίπτωση αυτή το σχέδιο εκτείνεται σε ολόκληρη την περιοχή των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. που περιλαμβάνονται στο τμήμα του συμβουλίου περιοχής. Για το τυχόν υπόλοιπο τμήμα του συμβουλίου περιοχής, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 5 του παρόντος, συντάσσεται Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

Για την εφαρμογή των ανωτέρω απαιτείται απολογιστική μελέτη με αναφορά σε συγκεκριμένα στοιχεία.

Σε περίπτωση που δεν έχουν συσταθεί συμβούλια περιοχής, το Γ.Π.Σ. εκτείνεται σε ολόκληρη την περιοχή των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. που περιλαμβάνονται στον οριζόμενο από τη σχετική μελέτη αστικό και περιοστικό χώρο του μεγαλύτερου Ο.Τ.Α. της περιοχής.

2. Το Γ.Π.Σ. που περιλαμβάνεται στην περιοχή ρυθμιστικού σχεδίου μπορεί να αφορά ένα μόνο δήμο ή κοινότητα ανεξαρτήτως του πληθυσμού του. Στην περίπτωση αυτή, το Γ.Π.Σ. εναρμονίζεται προς τις κατευθύνσεις και τα προγράμματα του ρυθμιστικού σχεδίου και περιέχει τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών του.

3. Με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται: α) οι περιοχές ειδικής προστασίας κατά την παρ. 4 του παρόντος άρθρου που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, β) οι περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξαπλώσεως, συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών που καθορίστηκαν ως ζώνες οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, γ) το συγκεκριμένο κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γ.Π.Σ. και δ) όλες οι πολεοδομημένες και προς πολεοδομηση περιοχές. Ειδικότερα, περιλαμβάνει όλες τις πολεοδομημένες περιοχές του οργανισμού ή των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και τους προϋφισταμένους του έτους 1923 οικισμούς, τις προς πολεοδομηση περιοχές συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες, στο μέτρο που η πολεοδομηση των περιοχών αυτών κρίνεται απολύτως αναγκαία, εν όψει ιδίως της δημογραφικής εξέλιξης, της ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, των αστικών και γενικότερα των πολεοδομικών συνθηκών και στο μέτρο που απαιτείται για κάλυψη των σχετικών αναγκών. Οι προς πολεοδομηση περιοχές μπορούν να αφορούν κύρια ή δεύτερη κατοικία ή την εγκατάσταση αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, όπως τη δημιουργία παραγωγικών πέργων ή τουριστικών ζωνών. Με το Γ.Π.Σ. μπορεί να προσδιορίζονται περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.), τμήματα του οικισμού που έχουν ανάγκη ανάπλασης ή αναμορφώσεως, καθώς και ζώνες ειδικής ενισχύσεως (Ζ.Ε.Ε.) κατά το

άρθρο 22 του παρόντος.

Για τις περιοχές, οι οποίες σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. προορίζονται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων, μπορεί να ορίζεται με το σχέδιο αυτό και συντελεστής δόμησης για την ανέγερση κτιρίων με την προβλεπόμενη σ' αυτές χρήση γης που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 80% του ανώτατου συντελεστή, που προβλέπεται για την αντιστοιχη χρήση με το άρθρο 18 του παρόντος νόμου. Αν οριστεί συντελεστής δόμησης για την περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων κατά το προηγούμενο εδάφιο, δεν επιτρέπεται να εκδοθεί οικοδομική άδεια για κτίριο με αντιστοιχη χρήση στην υπόλοιπη εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή του ίδιου δήμου ή κοινότητας με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο από το 80% του συντελεστή που ισχύει για την ίδια χρήση στις εκτός σχεδίου περιοχές. Ο ανώτερος συντελεστής δόμησης που ορίζεται σύμφωνα με την παρούσα παράγραφο υπολογίζεται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο τμήμα της ιδιοκτησίας, το οποίο απομένει μετά την αφαίρεση έκτασης ίσης προς την εσοφά σε γη που θα αναλογούσε στο συγκεκριμένο ακίνητο με βάση το άρθρο 20 παρ. 1 και 2.

4. Με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται επίσης περιοχές ειδικής προστασίας (Π.Ε.Π.) που δεν προορίζονται για πολεοδομία, συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες ή τις προς πολεοδόμηση περιοχές, όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, βιοτόποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δάση και δασικές εκτάσεις. Επίσης, με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης. Για τις περιοχές της παρούσας παραγράφου μπορεί με το Γ.Π.Σ. να ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατασκευή των ιδιοκτησιών, και να επιβάλλονται και άλλα μέτρα ειδικής προστασίας.

Αν κατά την έγκριση Γ.Π.Σ. έχουν καθορισθεί Ζ.Ο.Ε. σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, τα όρια και οι ρυθμίσεις που τις διέπουν περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του Γ.Π.Σ. δυνάμενες να τροποποιηθούν για μεγαλύτερη προστασία της περιοχής.

5. Το Γ.Π.Σ. αποτελείται από τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και ιδίως, προκειμένου για τις περιοχές της παρ. 4 τα όρια των ζωνών ανάλογα με το βαθμό προστασίας και επέμβασης, προκειμένου για τις προς πολεοδόμηση περιοχές τα όρια κάθε πολεοδομικής ενότητας, τη γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενότητων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης και τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, ανάπτυξης, αναπλάσης ή αναμόρφωσης των πολεοδομικών ενότητων και των ζωνών αναπτυξιακών δραστηριοτήτων σε συνάρτηση προς τις παραπάνω ανάγκες.

Η πρόταση αυτή στηρίζεται σε εκτίμηση των αναγκών σε χώρο για τις δραστηριότητες των τομέων παραγωγής στον αστικό και στον περιαστικό χώρο, στα πλαίσια των χωροταξικών σχεδίων ή ελλείψει αυτών των κατευθύνσεων χωροταξικής οργάνωσης του νομού, σύμ-

φωνα με τα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της περιοχής, καθώς και των αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον.

Η παραπάνω πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης αναφέρεται στις χρήσεις γης, στα πολεοδομικά κέντρα, στο κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, στην πυκνότητα και στο μέσο συντελεστή δόμησης κατά πολεοδομική ενότητα ή τμήμα της, σε απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης, στις γενικές κατευθύνσεις και στο γενικό πλαίσιο προστασίας των περιοχών ειδικής προστασίας. Ο μέσος συντελεστής δόμησης αφορά και υπολογίζεται μόνο για τις οικοδομήσιμες εκτάσεις που καταλαμβάνονται από τα οικοδομικά τετράγωνα της πολεοδομικής ενότητας ή τμήματός της.

6. Η πολεοδόμηση γίνεται κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες, το μέγεθος και τα όρια των οποίων καθορίζονται με το Γ.Π.Σ. με κριτήριο την εξασφάλιση της καλύτερης δυνατής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, λοιπών γενικών χρήσεων και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, με πρόβλεψη και των απαραίτητων εξυπηρετήσεων των κατοίκων, την αντιμετώπιση των στεγαστικών αναγκών, την απόκτηση γης για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και την εκτέλεση προγραμμάτων οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης ή παραγωγικών και επαγγελματικών δραστηριοτήτων.

7. Αναθεώρηση ή τροποποίηση Γ.Π.Σ. δεν επιτρέπεται πριν παρέλθει πενταετία από την έγκριση του. Στο χρονικό αυτό διάστημα είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίηση του σχεδίου μόνον προκειμένου: α) να καθορισθούν περιοχές ειδικής προστασίας σύμφωνα με την παρ. 4, β) να καθορισθούν ζώνες ειδικών περιβαλλοντικών ενισχύσεων σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου αυτού και γ) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο του ισχύοντος Γ.Π.Σ. και αφορούν τον κοινωνικό εξοπλισμό της πόλης ή την εφαρμογή έργων και προγραμμάτων ή κυκλοφοριακών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή τεχνικής υποδομής. Με την επιφύλαξη της παρ. 11 του άρθρου αυτού η παρούσα παράγραφος ισχύει και για ήδη εγκεκριμένα Γ.Π.Σ..

8. Απαγορεύεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση κτιρίων μη συμβαζομένων προς τη χρήση που τυχόν προβλέπει το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. για τη συγκεκριμένη θέση. Μετά την έγκριση του Γ.Π.Σ. και μέχρι την οναθεώρηση του σχεδίου πόλεως της περιοχής και την προσαρμογή του προς το Γ.Π.Σ., δεν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικών αδειών με βάση συντελεστή δόμησης ανώτερο από το μεσο συντελεστή που ορίζεται στο Γ.Π.Σ.. Αν ο συντελεστής δόμησης που προβλέπεται από το σχέδιο πόλεως της περιοχής είναι κατώτερος από τον οριζόμενο στο Γ.Π.Σ. μέσο συντελεστή, οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται με βάση τον κατώτερο αυτό συντελεστή. Η προβλεπόμενη στο δεύτερο εδάφιο απαγόρευση δεν ισχύει αν κατά τη δημοσίευση της πράξης έγκρισης του Γ.Π.Σ. έχει υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία αίτηση για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας, συνοδευόμενη από όλα τα απαιτούμενα κατά νόμο δικαιολογητικά ή έχουν θεωρηθεί τα στοιχεία που υποβλήθηκαν για προέλεγχο, σύμφωνα με το άρθρο 4 του από 8/13.7.1993 π. δ/τος (ΦΕΚ 795 Δ'), εφόσον στην τελευταία αυτή περίπτωση υποβλήθει

πλήρης φάκελος για την έκδοση της οικοδομικής άδειας μέσα σε έξι (6) μήνες από τη δημοσίευση της πράξης έγκρισης του Γ.Π.Σ.. Η παρούσα παράγραφος έχει εφαρμογή και στις περιπτώσεις αναθεώρησης ή τροποποίησης του Γ.Π.Σ..

9. Οι απαγορεύσεις που προβλέπονται στην προηγούμενη παράγραφο ισχύουν και στις περιοχές Γ.Π.Σ., εγκατεσθμένων κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας με βάση συντελεστή δόμησης ανώτερο από το μέσο συντελεστή που ορίζεται στο Γ.Π.Σ., αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου έχει υποβληθεί στην οικεία υπηρεσία η σχετική αίτηση με πλήρη δικαιολογητικά ή έχουν θεωρηθεί τα στοιχεία που υποβλήθηκαν για προέλεγχο σύμφωνα με το άρθρο 4 του από 8/13.7.1993 π. δ/τος.

10. Η έγκριση και αναθεώρηση Γ.Π.Σ. γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Στις περιπτώσεις λειτουργίας των Ν.Π.Δ.Δ. και των αντίστοιχων επιτροπών των άρθρων 3 και 6 του παρόντος νόμου, γνωμοδοτεί, αντί του Σ.Χ.Ο.Π. περιφέρειας, το οικείο όργανο των ως άνω Ν.Π.Δ.Δ. ή η επιτροπές, που μπορούν να κινηθούν τη διαδικασία έγκρισης και αναθεώρησης του Γ.Π.Σ.. Κατά τα λοιπά, για τη διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και συνέπειες του Γ.Π.Σ. εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των άρθρων 3, 4, 5 του ν. 1337/1983. Όπου στις διατάξεις αυτές αναφέρεται Υπουργός Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, νοείται ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας ή η αρμόδια υπηρεσία της περιφέρειας.

Ειδικά στις περιοχές των ρυθμιστικών σχεδίων της ευρύτερης περιοχής Αθήνας και Θεσσαλονίκης η έγκριση και αναθεώρηση των Γ.Π.Σ. γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των διατάξεων του άρθρου 5 παρ. 4 του ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α') και του άρθρου 5 παρ. 4 του ν. 1561/1985 (ΦΕΚ 148 Α'), αντίστοιχα.

11. Η αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού Γ.Π.Σ. γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Γ.Π.Σ. συνεχίζονται και το Γ.Π.Σ. εγκρίνεται ή τροποποιείται με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου.

Για την έγκριση του Γ.Π.Σ. έχει δημοσιευθεί η απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, για την κίνηση της διαδικασίας σύνταξης του Γ.Π.Σ..

Για την τροποποίηση του Γ.Π.Σ., εφόσον έχει προκηρυχθεί η μελέτη του Γ.Π.Σ. και εφόσον ανατεθεί σε τρεις (3) μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος.

Σε περίπτωση δε που η μελέτη τροποποίησης Γ.Π.Σ. εκπονείται από τον Οργανισμό Αθήνας ή Θεσσαλονίκης ή την αρμόδια Κεντρική Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, εφόσον η Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας ή Θεσσαλονίκης ή το Κεντρικό Σ.Χ.Ο.Π. αντίστοιχα, έχουν γνωμοδοτήσει για να αρχίσει η εκπόνηση της

μελέτης τροποποίησης του Γ.Π.Σ..

Εκκρεμείς διαδικασίες, που κινήθηκε με πρωτοβουλία του δήμου ή της κοινότητας, συνεχίζεται με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος έχει γνωμοδοτήσει το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

12. Οι διατάξεις των άρθρων 21 και 23 του ν. 1650/1986 και 91 του ν. 1892/1990 δεν θίγονται. Ο χαρακτηρισμός περιοχών, στοιχείων ή συνόλων της φύσης και του τοπίου, καθώς και ο καθορισμός ζωνών ειδικών περιβαλλοντικών ενισχύσεων με βάση τα ως άνω άρθρα 21 και 23 πρέπει να εναρμονίζεται προς τις τυχόν υφιστάμενες κατευθύνσεις ή προτάσεις των χωροταξικών σχεδίων, καθώς και προς την πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης και τις γενικές κατευθύνσεις, που περιέχονται στα Γ.Π.Σ. και στα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., τα οποία εγκρίνονται κατ' εφαρμογή του παρόντος νόμου. Σε περίπτωση που η ειδική μελέτη του άρθρου 23 του ν. 1650/1986 απαιτεί μέτρα ή ρυθμίσεις που μεταβάλλουν τις προτεινόμενες από τα παραπάνω σχέδια χρήσεις γης και ειδικότερους όρους και περιορισμούς, επιβάλλεται η τροποποίηση των σχεδίων αυτών σύμφωνα με τις απαιτήσεις της σχετικής ειδικής μελέτης.

13. Για τα Γ.Π.Σ. που εγκρίνονται ή αναθεωρούνται με βάση τον παρόντα νόμο δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 1650/1986.

Άρθρο 5

Οικιστική οργάνωση ανοικτής πόλης

1. Ως ανοικτή πόλη νοείται σύνολο γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, καθένος από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή.

2. Για την οικιστική οργάνωση και ανάπτυξη κάθε ανοικτής πόλης εκπονείται και εγκρίνεται σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης της ανοικτής πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.). Τα όρια της ανοικτής πόλης ταυτίζονται κατ' αρχήν με τα όρια του αντίστοιχου συμβουλίου περιοχής στο οποίο δεν περιλαμβάνεται οικισμός πάνω από 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή. Κατ' εξαίρεση, στα διοικητικά όρια του συμβουλίου περιοχής μπορεί να οριοθετούνται μέχρι και τρεις ανοικτές πόλεις και να καταρτίζονται αντίστοιχα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 4. Σε περίπτωση που δεν έχουν συσταθεί συμβούλια περιοχής, το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εκτείνεται σε ολόκληρη την περιοχή των πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. που ορίζονται από τη σχετική μελέτη ως ανοικτή πόλη. Το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εκπονείται με βάση τις προβλέψεις πληθυσμιακής και οικονομικής εξέλιξης της περιοχής και περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει σύνολο μέτρων, στόχων, κατευθύνσεων και προγραμμάτων. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται ανάλογα οι παράγραφοι 3, 4, 5, 6, 7 και 8 του προηγούμενου άρθρου.

3. Η έγκριση και αναθεώρηση του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Κατά τα λοιπά και ειδικότερα ως προς τη διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και συνεπειών του σχεδίου αυτού εφαρμόζονται

ανάλογα τα άρθρα 3, 4 και 5 του ν. 1337/1983. Όπου στα άρθρα αυτά αναφέρεται Υπουργός Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος, νοείται ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας ή η αρμόδια υπηρεσία της περιφέρειας.

4. Κατ' εξαίρεση της προηγούμενης παραγράφου, ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί με πρωτοβουλία του να κινήσει τη διαδικασία εκπόνησης ορισμένων Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., τα οποία θα χρησιμοποιηθούν ως πρότυπα για τη συναγωγή συμπερασμάτων και απόκτησης εμπειρίας για την περαιτέρω προώθηση του θεσμού των σχεδίων αυτών. Στην περίπτωση αυτή, η κίνηση της διαδικασίας γνωστοποιείται στο νομόρχο και το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ύστερα από γνώμη των οικείων πρωτοβάθμιων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

5. Οι διατάξεις του ν. 1337/1983, που αναφέρονται στα Γ.Π.Σ., εφαρμόζονται αναλόγα και στα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..

6. Για τις περιοχές Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., που εγκρίνονται ή αναθεωρούνται με βάση τον παρόντα νόμο, δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 1650/1986.

Άρθρο 6

Όργανα εφαρμογής των γενικών πολεοδομικών σχεδίων και των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτής πόλης

1. Με την επιφύλαξη της παρ. 2 του παρόντος άρθρου, σε κάθε νομαρχιακή αυτοδιοίκηση μπορεί να συνιστάται, με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου που έχει ως σκοπό την παρακολούθηση της εφαρμογής των Γ.Π.Σ., των Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και των Ζ.Ο.Ε. του νομού. Με την απόφαση αυτή ορίζεται η έδρα του νομικού προσώπου και η επωνυμία του, η οποία περιέχει τον όρο "Οργανισμός Εφαρμογής Πολεοδομικού Σχεδιασμού", ακολουθούμενο από το όνομα του νομού.

Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η σύσταση και δεύτερου νομικού προσώπου στην ίδια νομαρχιακή αυτοδιοίκηση, αν αυτό κριθεί αναγκαίο στο το νομαρχιακό συμβούλιο για την εκπλήρωση του παραπάνω σκοπού. Η ανάγκη σύστασης δεύτερου νομικού προσώπου κρίνεται με βάση κυρίως τον αριθμό Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και τις τυχόν υφιστάμενες ειδικές συνθήκες και ιδιαίτερες δυσχέρειες για την παρακολούθηση της εφαρμογής τους. Στην περίπτωση αυτή με την απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου για τη σύσταση κάθε νομικού προσώπου καθορίζονται και τα Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και Ζ.Ο.Ε. που ανήκουν στην αρμοδιότητά του, στη δε επωνυμία του αντί του ονόματος του νομού εμπεριέχεται ονομασία προσδιοριστική της γεωγραφικής περιοχής που εμπίπτει στην αρμοδιότητα του νομικού προσώπου. Με απόφαση του ίδιου οργάνου μπορεί να μεταβάλλεται η κατά το προηγούμενο εδάφιο κατανομή της αρμοδιότητας.

2. Για την παρακολούθηση της εφαρμογής του γενικού πολεοδομικού σχεδίου, το οποίο περιλαμβάνει πρώτης βαθμίδας οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης με συ-

νολικό πληθυσμό άνω των 20.000 κατοίκων, μπορεί να συσταθεί ιδιαίτερο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου, που εκδίδεται ύστερα από σύμφωνη γνώμη των δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων των πρωτοβάθμιων αυτών Ο.Τ.Α., η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Με την ίδια απόφαση καθορίζεται η έδρα του νομικού προσώπου και η επωνυμία του ως προς την οποία έχει εφαρμογή το προτελευταίο εδάφιο της προηγούμενης παραγράφου. Για τον καθορισμό της έδρας και της επωνυμίας απαιτείται απλή γνώμη των οικείων δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων. Σε κάθε νομό επιτρέπεται να συσταθούν με βάση την παρούσα παράγραφο δύο το πολύ νομικά πρόσωπα.

3. Τα νομικά πρόσωπα που συνιστώνται σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους διοικούνται από πενταμελή εκτελεστική επιτροπή, η οποία συγκροτείται με απόφαση του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου. Ως μέλη της εκτελεστικής επιτροπής, τακτικά και αναπληρωματικά, ορίζονται μέλη του νομαρχιακού συμβουλίου, δημοτικοί και κοινοτικοί σύμβουλοι υπάλληλοι του Δημοσίου, των οργανισμών της πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας τοπικής αυτοδιοίκησης, των νομικών προσώπων του Δημοσίου τομέα και των λοιπών δημόσιων επιχειρήσεων και ιδιώτες με ειδικές γνώσεις και πείρα σε θέματα συναφή προς τις αρμοδιότητες του νομικού προσώπου.

Σε κάθε περίπτωση, στην εκτελεστική επιτροπή ορίζεται ως τακτικό μέλος ένα τουλάχιστον μέλος του νομαρχιακού συμβουλίου, αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο της παρ. 1, ή ένας τουλάχιστον δημοτικός ή κοινοτικός σύμβουλος πρώτης βαθμίδας Ο.Τ.Α. που περιλαμβάνεται στην περιοχή του νομικού προσώπου το οποίο συστήνεται κατά την παρ. 2. Σε κάθε επίσης περίπτωση, δύο τουλάχιστον μέλη της εκτελεστικής επιτροπής πρέπει να έχουν ειδικές γνώσεις και πείρα σε θέματα συναφή προς τις αρμοδιότητες του νομικού προσώπου.

4. Με την απόφαση συγκροτήσεως της εκτελεστικής επιτροπής ορίζεται μεταξύ των μελών της ο πρόεδρος και ο αντιπρόεδρος. Όταν ο πρόεδρος ελλείπει, αποσιάζει ή κωλύεται αναπληρώνεται από τον αντιπρόεδρο. Με την ίδια απόφαση ορίζονται και τρία αναπληρωματικά μέλη της επιτροπής τα οποία αναπληρώνουν, κατά τη σειρά ρασιού τους, τα τακτικά μέλη όταν αυτά ελλείπουν, απουσιάζουν ή κωλύονται. Τα μέλη της εκτελεστικής επιτροπής ορίζονται για τριετή θητεία που μπορεί να ανανεώνεται. Ανάκληση μέλους κατά τη διάρκεια της θητείας του είναι δυνατή και γίνεται με απόφαση του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου. Η εκτελεστική επιτροπή μπορεί, ανάλογα με τα συζητούμενα θέματα, να καλεί στις συνεδριάσεις εκπροσώπους υπουργείων και άλλων φορέων του δημοσίου τομέα, καθώς και εκπροσώπους των παραγωγικών τάξεων, των επιστημονικών και κοινωνικών φορέων. Οι εκπρόσωποι αυτοί παρίστανται σε όλη τη διάρκεια της συνεδρίασης με συμβουλευτική ψήφο.

5. Για την παρακολούθηση της εφαρμογής των Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και των Ζ.Ο.Ε., μπορεί αντί των νομικών προσώπων που προβλέπονται στις προηγούμενες παραγράφους, να συνιστώνται πενταμελείς επιτροπές πο-

μαρχιακού συμβουλίου. Ως προς τη συγκρότηση των επιτροπών αυτών, τις ιδιότητες των μελών τους, τον τρόπο ορισμού τους και τη θητεία τους εφαρμόζονται αναλόγως οι παρ. 3 και 4.

6. Για την εκπλήρωση της αποστολής τους τα νομικά πρόσωπα και οι επιτροπές πολεοδομικού σχεδιασμού καταρτίζουν ετήσια και μεσοπρόθεσμα προγράμματα. Με τα προγράμματα αυτά καθορίζονται τα έργα, οι εργασίες και κάθε είδους ενέργειες που απαιτούνται κατά περίπτωση για την εφαρμογή του Γ.Π.Σ., του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και της Ζ.Ο.Ε., καθώς και οι επιβαλλόμενες προτεραιότητες κατά την εκτέλεση των προγραμμάτων αυτών.

Τα παραπάνω νομικά πρόσωπα ή επιτροπές εισηγούνται τα προγράμματα αυτά στους οικείους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και τα αποστέλλουν στις ενδιαφερόμενες δημόσιες ή ιδιωτικές επιχειρήσεις και παρακολουθούν την εφαρμογή τους, συντονίζουν τις ενέργειες των αρμόδιων υπηρεσιών για την εφαρμογή των προγραμμάτων αυτών και συνεργάζονται για το σκοπό αυτόν με τους οικείους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, επιστημαίνουν ενέργειες αντίθετες ή μη εναρμονιζόμενες προς τις ρυθμίσεις και κατευθύνσεις Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και Ζ.Ο.Ε., καθώς και καθυστερήσεις κατά την εκτέλεση των προγραμμάτων εφαρμογής των σχεδίων αυτών και απευθύνουν προς τις αρμόδιες υπηρεσίες και τους υπεύθυνους ιδιώτες σχετικές συστάσεις και συγκεκριμένες προτάσεις. Παρακολουθούν ειδικότερα τις ενέργειες των οικείων πολεοδομικών υπηρεσιών κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους που σχετίζονται με την εφαρμογή των Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και Ζ.Ο.Ε. και ιδίως με την πρόοδο των σχετικών διοικητικών διαδικασιών και άλλων αναγκών ενεργειών και απευθύνουν προς τις υπηρεσίες αυτές οδηγίες για γενικά ή ειδικά θέματα που αφορούν την εφαρμογή των σχεδίων αυτών και προβαίνουν σε κάθε αναγκαία κατά την κρίση τους ενέργεια, ώστε να εξασφαλιστεί η ορθή και ταχεία εφαρμογή των Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και των αντίστοιχων Ζ.Ο.Ε..

7. Τα παραπάνω νομικά πρόσωπα και επιτροπές ασκούν, αντί των συμβουλίων περιοχής, τις κατά το άρθρο 48 παρ. 4 του ν. 2218/1994 αρμοδιότητες των τελευταίων που αφορούν την υλοποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού.

8. Η εκτελεστική επιτροπή των νομικών προσώπων του παρόντος άρθρου και οι επιτροπές πολεοδομικού σχεδιασμού, που συστήνεται κατά την παρ. 5 του άρθρου αυτού, έχουν την υποχρέωση να υποβάλλουν το Φεβρουάριο κάθε έτους στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, στο οικείο νομαρχιακό συμβούλιο ή στα οικεία δημοτικά και κοινοτικά συμβούλια αν πρόκειται για νομικό πρόσωπο της παρ. 2, έκθεση, στην οποία περιέχεται γενική εκτίμηση της πορείας εφαρμογής των Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και Ζ.Ο.Ε. κατά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος, αναφέρονται οι περιπτώσεις παραβίασής τους και καθυστέρησης της εφαρμογής τους και οι σχετικές ενέργειες του νομικού προσώπου ή επιτροπής και μέτρα για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που διαπιστώθηκαν. Η έκθεση αυτή κοινοποιείται σε όλους τους δήμους και κοινότητες που εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του νομικού προσώπου ή της επιτροπής, καθώς και στην

αντίστοιχη νομαρχιακή επιτροπή χωροταξίας και περιβάλλοντος του Υπουργείου Γεωργίας και στις αρμόδιες περιφερειακές υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και του Υπουργείου Ανάπτυξης (Τομέα Βιομηχανίας).

9. Ως προς τους πόρους των νομικών προσώπων που συστήνονται κατά τις παρ. 1 και 2 του παρόντος άρθρου, τη διάθεση και διαχείριση των πόρων αυτών και τα οικονομικά προνόμια των νομικών αυτών προσώπων, εφαρμόζονται αναλόγως οι παρ. 6 και 7 του άρθρου 3.

10. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Οικονομικών, καθορίζονται οι ειδικότερες αρμοδιότητες των νομικών προσώπων που συστήνονται κατά τις παρ. 1 και 2 και ρυθμίζονται τα θέματα που αφορούν τον τρόπο άσκησης των αρμοδιοτήτων των νομικών αυτών προσώπων, την οργάνωση και λειτουργία τους, το προσωπικό και την υπηρεσιακή κατάσταση τους, την οικονομική διοίκηση και διαχείριση, τα έργα, τις μελέτες και τις προμήθειες, τις κάθε είδους αποδοχές των οργάνων διοίκησης και κάθε ζήτημα σχετικό με τη διοίκηση του νομικού προσώπου. Με το διάταγμα αυτό επιτρέπεται να ορίζεται ότι ορισμένα θέματα που αφορούν την οργάνωση και τη διαβέρνηση των υπηρεσιών, την εσωτερική λειτουργία του νομικού προσώπου, τις κατηγορίες και κλάδους προσωπικού, τον αριθμό των οργανικών θέσεων, των απαιτούμενων προσόντων, ρυθμίζονται για κάθε νομικό πρόσωπο με την απόφαση του νομαρχιακού ή του δημοτικού συμβουλίου για τη σύστασή του.

11. Για την εξυπηρέτηση των επιτροπών πολεοδομικού σχεδιασμού διατίθεται διοικητικό, επιστημονικό, τεχνικό και βοηθητικό προσωπικό της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης ή των οικείων πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α.. Η διάθεση του προσωπικού αυτού γίνεται με απόφαση του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου ή δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, αντιστοίχως. Για την εκπλήρωση του έργου των επιτροπών αυτών επιτρέπεται να ανατίθεται η εκτέλεση συγκεκριμένων εργασιών και σε ιδιώτες, αν, κατά την κρίση της επιτροπής, αυτό καθίσταται αναγκαίο, σύμφωνα με τις διατάξεις που αφορούν την ανάθεση έργων των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης. Οι δαπάνες λειτουργίας των παραπάνω επιτροπών, καθώς και οι δαπάνες για την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών βαρύνουν τον προϋπολογισμό της οικείας νομαρχιακής αυτοδιοίκησης ή του οικείου πρώτης βαθμίδας Ο.Τ.Α., κατά περίπτωση.

12. Με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 10 του παρόντος καθορίζονται και οι ειδικότερες αρμοδιότητες των επιτροπών πολεοδομικού σχεδιασμού και ρυθμίζονται τα θέματα που αφορούν τον τρόπο άσκησης των αρμοδιοτήτων των επιτροπών αυτών, τους όρους και τη διαδικασία διάθεσης προσωπικού για την εξυπηρέτησή τους, την υπηρεσιακή κατάσταση και τις αποδοχές του, τις αμοιβές των μελών των επιτροπών αυτών και κάθε ζήτημα σχετικό με τη λειτουργία τους.

13. Το παρόν άρθρο δεν έχει εφαρμογή στις περιοχές που υπαγονται στα ρυθμιστικά σχέδια της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με το ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α) και το ν. 1561/1985 (ΦΕΚ 148 Α) αντιστοίχως και σε ρυθμιστικό σχέδιο

εγκρινόμενο κατά το άρθρο 2 του παρόντος νόμου. Με την έγκριση ρυθμιστικού σχεδίου κατά το τελευταίο αυτό άρθρο παύει αυτοδικαίως για την περιοχή, την οποία αφορά, η αρμοδιότητα του νομικού προσώπου ή της επιτροπής πολεοδομικού σχεδιασμού που είχε τυχόν συσταθεί προηγουμένως κατά τις προηγούμενες παραγράφους ή καταργείται αυτοδικαίως το νομικό αυτό πρόσωπο ή επιτροπή, αν η αρμοδιότητά του περιορίζεται στην περιοχή αυτή. Για την κατάργηση εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του οργάνου που συνέστησε το καταργούμενο νομικό πρόσωπο ή επιτροπή. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ρυθμίζονται όλα τα θέματα που προκύπτουν από την αυτοδικαίως αυτή καταργηση και ιδίως τα σχετικά με το προσωπικό και την περιουσία του καταργούμενου νομικού προσώπου.

Άρθρο 7 Πολεοδομική μελέτη

1. Για την πολεοδόμηση συγκεκριμένης περιοχής απαιτείται εγκεκριμένο κατά τις διατάξεις του παρόντος Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.. Μέχρι την έγκριση των ανωτέρω Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., είναι επιτρεπτή η πολεοδόμηση σε περιοχές που προβλέπονται για το σκοπό αυτόν από εγκεκριμένο ρυθμιστικό σχέδιο ή Ζ.Ο.Ε. ή ειδικό χωροταξικό σχέδιο ή Γ.Π.Σ., σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διέπουν.

2. Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται πολεοδομική μελέτη, η οποία πρέπει να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.. Πολεοδομική μελέτη επίσης απαιτείται για την αναπλάση, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β' του παρόντος, η οποία εμπεριέχεται στις σχετικές ειδικές μελέτες.

3. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη, μετά από γνώμη του Σ.Χ.Ο.Π. του νομού και των οικείων δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων. Για την εκπόνηση και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 6 (παρ. 1 έως 5 και 8) και 7 (παρ. 1 έως 4 και 6) του ν. 1337/1983. Όπου στις διατάξεις αυτές αναφέρεται Υπουργός ή Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, νοούνται αντιστοίχα ο νομάρχης ή η αρμόδια υπηρεσία της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 19 του παρόντος. Για πολεοδομική μελέτη περιοχής δεύτερης κατοικίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ/τος 16/30.8.1985 (ΦΕΚ 416 Δ'), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α'). Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ενεργού πολεοδομίας και αστικού αναταξισμού γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983.

4. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με την εκπόνηση πράξης εφαρμογής. Η εκπόνηση αυτή μπορεί να γίνεται ταυτόχρονα σε άμεση συσχέτιση με την πολεοδομική μελέτη. Η πράξη εφαρμογής κυρώνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη. Κατ' εξαίρεση, οι

δήμοι ή κοινότητες στους οποίους μεταβιβάζεται η αρμοδιότητα έγκρισης πολεοδομικής μελέτης είναι επίσης αρμόδιοι και για την κύρωση της πράξης εφαρμογής, η οποία γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, όπως ισχύουν.

5. Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης απαγορεύεται η τροποποίησή της για μία πενταετία. Επίσης, απαγορεύεται η τροποποίησή της μέχρι και την κύρωση της πράξης εφαρμογής της, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις, κατά τις οποίες είναι απόλυτα αναγκαίες ειδικότερες επί μέρους τροποποιήσεις για τη διευκόλυνση και μόνο της εφαρμογής του σχεδιασμού στην περιοχή. Η παραπάνω πάντως απαγόρευση δεν πρέπει να υπερβαίνει την πενταετία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ, ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Άρθρο 8 Ορισμοί - Περιοχές αναπλάσεων - Απαιτούμενα στοιχεία

1. Ανάπλαση περιοχής είναι το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, αστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, που προκύπτουν από σχετική μελέτη και που αποσκοπούν κυρίως στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανόδευση των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.

2. Περιοχές αναπλάσης είναι εκείνες οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή ορισμένων ασισμών, στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος που δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν μόνο με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης. Η περιοχή ανάπλασης μπορεί να περιλαμβάνει μια ή περισσότερες πολεοδομικές ενότητες ή τμήματα πολεοδομικών ενότητων.

3. Για να χαρακτηριστεί μια περιοχή ως περιοχή αναπλάσης πρέπει να συντρέχουν τουλάχιστον οι περισσότερες από τις παρακάτω κατηγορίες προβλημάτων:

α) Μεγάλες κτιστικές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κοινωνικές εγκαταστάσεις.

β) Συγκρούσεις χρήσεων γης ή ανάγκη ριζικής αναδιάρθρωσης των χρήσεων γης, ανάλογα με τις δυνατότητες και προοπτικές της περιοχής.

γ) Έλλειψη προστασίας και ανόδευσης των ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριοτήτων της περιοχής.

δ) Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και εν γένει της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής και των φυσικών της στοιχείων.

ε) Σοβαρά προβλήματα στο απόθεμα κατοικιών.

4. Στις περιπτώσεις που η περιοχή ανάπλασης δεν ορίζεται από το αντιστοιχο Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή ρυθ-

μιστικό σχέδιο, μπορεί να καθορισθεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εφόσον η ανάπλαση εναρμονίζεται με τις βασικές κατευθύνσεις του σχεδίου αυτού.

5. Ανάλογα με την ένταση της πολεοδομικής επέμβασης ιδίως στους οικοδομήσιμους χώρους (Ο.Τ.) της περιοχής, οι αναπλάσεις μπορούν να έχουν το παρακάτω περιεχόμενο και μορφή:

α) Ανοսυγκρότηση δομημένης περιοχής ή και μεμονωμένου οικοδομικού τετραγώνου, η οποία κατά τις διαδικασίες του άρθρου 14 του παρόντος νομού συνεπάγεται την αναδομήση του μεγαλύτερου τουλάχιστον τμήματος της περιοχής.

β) Βελτίωση οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων της περιοχής με επεμβάσεις στην εσωτερική διαρρύθμιση, στις χρήσεις, στις όψεις των κτιρίων, σε συμπληρωματικό εξοπλισμό τους με τους αναγκαίους χώρους και δίκτυα, στη διαμόρφωση, ενοποίηση και αισθητική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων και των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, κατασκευή των αναγκαίων υποδομών ή άλλων παρόμοιων βελτιώσεων.

γ) Βελτίωση της λειτουργίας του εξοπλισμού, της μορφής και αισθητικής των κοινόχρηστων χώρων, κοινωφελών εγκαταστάσεων και ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου.

6. Στις περιπτώσεις α' και β' της προηγούμενης παραγράφου, για τις οποίες διαπιστώνεται η ανάγκη συνδυασμού έργου ανάπλασης με την κάλυψη στεγαστικών αναγκών της περιοχής ή της ευρύτερης ζώνης όπου ανήκει η περιοχή ανάπλασης, η ανάπλαση μπορεί να έχει το χαρακτήρα "κοινωνικού στεγαστικού έργου ανάπλασης" (Κ.Σ.Ε.Α.).

7. Για την ανέπλαση μιας περιοχής απαιτείται:

α) προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης σύμφωνα με το άρθρο 9 του παρόντος,

β) πρόγραμμα ανάπλασης σύμφωνα με το άρθρο 10 του παρόντος,

γ) πολεοδομική μελέτη ανάπλασης ή σχετικές ειδικές μελέτες σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 11 του παρόντος.

8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι προδιαγραφές της προκαταρκτικής πρότασης και των μελετών, οι οποίες μπορεί να διαφοροποιούνται κατά κατηγορία περιοχών ή τρόπους ανάπλασης.

• Άρθρο 9

Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης

1. Η κατά την παρ. (α) της παρ. 7 του προηγούμενου άρθρου προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης περιέχει τουλάχιστον:

α) Τοπογραφικό διάγραμμα υπό κατάλληλη κλίμακα με τα όρια της προτεινόμενης προς ανάπλαση περιοχής.

β) Τα συγκεκριμένα στοιχεία από τα οποία προκύπτει ότι συντρέχουν για την περιοχή αυτή οι προϋποθέσεις της παρ. 3 του άρθρου 8.

γ) Τον τρόπο η περισσότερους εναλλακτικούς προτεινόμενους τρόπους ανάπλασης και πρόβλεψη για τις

συνέπειες της ανάπλασης. Εάν προταθούν περισσότερα εναλλακτικοί τρόποι ανάπλασης, τα στοιχεία της επόμενης περίπτωσης (δ) πρέπει να αναφέρονται για κάθε έναν από τους τρόπους αυτούς και να συνοδεύονται από συγκριτικές εκτιμήσεις.

δ) Στοιχεία ή προκαταρκτικό σχέδιο του προγράμματος ανάπλασης που να περιλαμβάνει τουλάχιστον εκτίμηση του συνολικού κόστους της ανάπλασης, πρόταση για τον τρόπο χρηματοδότησης, τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών ακινήτων της περιοχής και τυχόν άλλων ενδιαφερόμενων ιδιωτών, δημοσίων υπηρεσιών και οργανισμών δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου και χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης.

Για τις περιπτώσεις έργων της παρ. 6 του προηγούμενου άρθρου απαιτούνται επιπλέον συστηματικά απογραφικά στοιχεία για τα στεγαστικά, κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά των οικιστών της περιοχής, εκτίμηση για την κατανόη και το ύψος των απαιτούμενων επιδοτήσεων και εν γένει ενισχύσεων που προβλέπει το κοινωνικό στεγαστικό πρόγραμμα, τους όρους και προϋποθέσεις των παροχών και τις υποχρεώσεις και συνέπειες που απορρέουν και, τέλος, προκαταρκτική μελέτη οικονομικής εφικτότητας και σκοπιμότητας του έργου, όπου θα τεκμηριώνονται οι τυχόν προβλεπόμενες πωλήσεις και άλλα έσοδα με κατάλληλες μελέτες κτηματογορίας.

ε) Υπόδειξη του φορέα που θα έχει την ευθύνη παρακολούθησης της εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης.

στ) Για περιπτώσεις περιοχών ανοσυσυγκρότησης του άρθρου 14, καθώς και έργων ανάπλασης της παρ. 6 του άρθρου 8, συστηματικά στοιχεία για τις απόψεις των οικιστών και για τα αποτελεσματικά συμμετοχικών διαδικασιών, αφού έχει προηγηθεί γνωστοποίηση των προτάσεων και προβλέψεων για το όφελος και κόστος της ανάπλασης, και για τις παροχές, ενισχύσεις και τις υποχρεώσεις και συνέπειες που απορρέουν. Τα αποτελέσματα τεκμηριώνονται με κατάλληλες απογραφές ή άλλους μηχανισμούς καταγραφής απόψεων και με έγγραφη αναγνωρισμένων αντιπροσωπευτικών συλλογικών φορέων των οικιστών, όπου αυτό είναι δυνατόν.

2. Η διαδικασία ανάπλασης ορισμένης περιοχής γίνεται με πρωτοβουλία:

α) του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης βαθμίδας,

β) του οικείου συμβουλίου της περιοχής, εφόσον η περιοχή αυτή εμπίπτει στα όρια δύο ή περισσότερων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης βαθμίδας,

γ) της οικείας νομαρχιακής αυτοδιοίκησης,

δ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων,

ε) της Δ.Ε.Π.Ο.Σ.,

στ) του οικοδομικού συνεταιρισμού προκειμένου για την έκτασή του.

Η διαδικασία αυτή κινείται είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αιτήσεων ενδιαφερόμενων πολιτών ή φορέων της περιοχής.

3. Όταν η διαδικασία κινείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, η σχετική πρόταση αποστέλλεται στον οικείο Ο.Τ.Α. και στο οικείο συμβούλιο περιοχής ή νομαρχιακή αυτοδιοίκηση, εάν εμπίπτει στα όρια περισσότερων συμβουλίων

περιοχής, καθώς και στους οργανισμούς κοινής ωφελείας των οποίων η δραστηριότητα εκτείνεται στην περιοχή ανάπτυξης. Ο οικείος οργανισμός τοπικής αυτοδιοίκησης μεριμνά για την ευρύτερη δημοσιοποίηση της πρότασης με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως με ανακοινώσεις συγκεντρώσεις ή με ανακοινώσεις από τον έντυπο και ηλεκτρονικό τύπο, και αποστέλλει την πρόταση στις δημόσιες υπηρεσίες και οργανισμούς που σχετίζονται με την προτεινόμενη ανάπτυξη. Οι απόψεις των παραπάνω φορέων και του Ο.Τ.Α. πρέπει να περιέρχονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μέσα σε δύο (2) το πολύ μήνες από τότε που έλαβαν τη σχετική μελέτη. Αν περάσει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δεν εμποδίζεται η πρόοδος της σχετικής διαδικασίας.

4. Μετά την πάροδο της προθεσμίας αυτής, η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, εκπιώντας τα στοιχεία του φακέλου, διαμορφώνει την τελική προκαταρκτική πρόταση ανάπτυξης, την οποία και αποστέλλει στον οικείο Ο.Τ.Α. ή στο οικείο συμβούλιο της περιοχής ή στην οικεία Ν.Α., η οποία μπορεί είτε να την εγκρίνει είτε να την απορρίψει με αιτιολογημένη απόφαση.

5. Η προκαταρκτική πρόταση ανάπτυξης εγκρίνεται με απόφαση του συμβουλίου του Ο.Τ.Α. ή του συμβουλίου περιοχής, αν η περιοχή εμπίπτει στα όρια περισσότερων Ο.Τ.Α. ή της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης, αν η περιοχή εμπίπτει στα όρια περισσότερων συμβουλίων περιοχής. Η απόφαση συνοδεύεται από το τοπογραφικό διάγραμμα με τα όρια της περιοχής και περιλαμβάνει τουλάχιστον το χαρακτήρα και τους βασικούς σκοπούς της ανάπτυξης, εκτίμηση του κόστους των προβλεπόμενων παρεμβάσεων και χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των αντίστοιχων έργων, καθώς και το φορέα ανάπτυξης. Η απόφαση συνοδεύεται επίσης από τις τυχόν παροχές και ενισχύσεις που παρέχονται σε συγκεκριμένες κατηγορίες οικιστών και ιδιοκτητών της περιοχής και τις υποχρεώσεις και συνέπειες που απορρέουν από αυτές η παραπεμπει σε γενικότερο πλαίσιο ή τυχόν υπάρχοντα κανονισμό που ρυθμίζει τα θέματα αυτά.

6. Αν η περιοχή ανάπτυξης αποτελεί ή περιλαμβάνει παραδοσιακό οικισμό ή ιστορικό τοπο ή αρχαιολογικό χώρο ή ιστορικό κέντρο πόλης, η πρόταση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του συμβουλίου του οικείου Ο.Τ.Α. και της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού, όπου συντρέχει περίπτωση, τηρουμένης κατά τα λοιπά της διαδικασίας της παρ. 3. Η γνώμη των ανωτέρω φορέων πρέπει να περιέλθει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων τα αργότερο εντός δύο (2) μηνών από τότε που θα λάβουν το σχετικό ερώτημα, άλλως η διαδικασία συνεχίζεται και χωρίς τη γνώμη αυτή.

7. Όταν η διαδικασία κινείται με πρωτοβουλία του Ο.Τ.Α. ή του συμβουλίου περιοχής ή της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης (Ν.Α.) ή της Δημόσιας Επιχείρησης Πολεοδομίας και Στέγασης (Δ.Ε.Π.Ο.Σ.), εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των παρ. 3 και 4.

8. Με απόφαση του οργάνου που εγκρίνει την προκαταρκτική πρόταση και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μπορεί να αναστέλλεται η χορήγηση οδικών οικοδομής στην περιοχή ή σε τμήματα της στις

περιπτώσεις που η χορήγηση των οδικών αυτών αναβαίνει στα οριζόμενα στην προκαταρκτική πρόταση ανάπτυξης. Η κατά το προηγούμενο εδάφιο αναστολή ισχύει μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πάντως όχι περισσότερο από ένα (1) έτος μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης. Η πιο πάνω προθεσμία μπορεί να παραταθεί για ένα (1) ακόμη έτος, εφόσον διαπιστωθεί ότι οι εργασίες εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης έχουν προοδεύσει σημαντικά.

Άρθρο 10

Πρόγραμμα ανάπτυξης - Φορέας

1. Με το πρόγραμμα ανάπτυξης συστηματοποιείται σε συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων, μελετών και διαδικασιών, οι προτεραιότητες, η κατανομή και εξεύρεση πόρων, ο προϋπολογισμός επί μέρους έργων και δαπανών ανά εμπλεκόμενο στο πρόγραμμα φορέα και κάθε άλλη σχετική με την υλοποίηση της ανάπτυξης πρόβλεψη. Ειδικότερα, το πρόγραμμα ανάπτυξης περιλαμβάνει κυρίως τη χρονική και οικονομική εκτίμηση και τους σχετικούς προϋπολογισμούς, ιεραρχήσεις και προτεραιότητες για τις παρακάτω δραστηριότητες:

α) κτηματογράφηση της περιοχής, αν δεν υπάρχει,
β) σύνταξη και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ανάπτυξης της περιοχής και των τυχόν ειδικότερων μελετών,

γ) τρόπο και μέσα πολεοδομικής επέμβασης, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 παρ. 4 και άρθρο 12.

δ) σχετικά έργα κοινωνικής και τεχνικής υποδομής,

ε) απόκτηση τυχόν απαιτούμενων ακινήτων, καθώς και διάθεση ή παραχώρηση ή πώληση από το φορέα τυχόν οικοδομησιών χώρων ή οικοδομών σε τρίτους,

στ) για τις περιπτώσεις έργων της παρ. 5 του άρθρου 8 του περ. 5, τις παροχές και ενισχύσεις που θα δοθούν, τον τρόπο διαχείρισής και χρηματοδότησής τους και κανονισμό δικαιούχων, παροχών και υποχρεώσεων, σύμφωνα με τις αρχές και όρους του κανονιστικού πλαισίου της παρ. 10 του άρθρου 13 του περ. 5.

2. Το πρόγραμμα είναι κυλιόμενο, επίσημο και μεσοπρόθεσμο. Τη διαχείρισή του έχει ο οικείος Ο.Τ.Α.. Στην περίπτωση λειτουργίας φορέα ανάπτυξης πέραν από την ολοκλήρωση της πολεοδομικής μελέτης αναγκαίας, ο φορέας προτείνει και διαχειρίζεται το πρόγραμμα ανάπτυξης υπό την εποπτεία του Ο.Τ.Α.. Το πρόγραμμα μπορεί να εξειδικευτεί και αναθεωρείται και μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ανάπτυξης της περιοχής.

3. Ως φορέας ανάπτυξης ορίζεται ο οικείος δήμος ή κοινότητα. Μετά την τυχόν συγκρότηση του νομικού προσώπου εφαρμογής του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του άρθρου 6 του νόμου αυτού στο οποίο περιλαμβάνεται η περιοχή ανάπτυξης, ως φορέας ανάπτυξης μπορεί να αναλάβει το ίδιο νομικό πρόσωπο. Αν η περιοχή ανάπτυξης εμπίπτει στην περιφέρεια περισσότερων από έναν δήμων ή κοινοτήτων ή αν δεν είναι για οποιονδήποτε λόγο εφικτή ή σκόπιμη η παρακολούθηση της εκτέλεσής του προγράμματος ανάπτυξης από έναν από τους παραπάνω οργανισμούς και επιχειρήσεις, ως φορέας ανάπτυξης μπορεί να αναλάβει το οικείο συμβούλιο περιοχής ή μέχρι τη συγκρότησή του η οικεία

νομαρχιακή αυτοδιοίκηση. Ως φορέας ανάπτυξης μπορεί ακόμη να οριστεί υφιστάμενη ή νεοϊδρυόμενη κατά τις οικείες διατάξεις δημοτική ή κοινοτική επιχείρηση ή υφιστάμενη ή νεοϊδρυόμενη επιχείρηση νομαρχιακής αυτοδιοίκησης ή σύνδεσμος δήμων και κοινοτήτων κατά το άρθρο 190 του π.δ/τος 323/1989 (ΦΕΚ 146 Α') ή η Δ.Ε.Π.Ο.Σ. ή προβλεπόμενα από τις ισχύουσες αντίστοιχες διατάξεις φορείς προγραμματίων ενεργού πολεοδομίας ή αστικού αναδομισμού στις περιπτώσεις που επιλέγονται αυτοί οι τρόποι για αναπλάσεις της περίπτωσης α' της παρ. 5 του άρθρου 8 του παρόντος ή οικοδομικοί συνεταιρισμοί.

Στις περιπτώσεις του προηγούμενου εδοφίου η ανάθεση της ανάπτυξης στο φορέα γίνεται με σύμβαση μεταξύ του δήμου ή κοινότητας ή του νομικού προσώπου των άρθρων 3 ή 6 ή της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης και του οριζόμενου φορέα. Για τη σύμβαση αυτή εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 28 του ν. 947/1979.

4. Ο φορέας ανάπτυξης έχει την ευθύνη για την εκπόνηση των αναγκαίων μελετών, την προώθηση των σχετικών διαδικασιών και την εκτέλεση των προβλεπόμενων έργων, την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων και τη διάθεση τους σύμφωνα με το πρόγραμμα ανάπτυξης, το συντονισμό των φορέων που έχουν την υποχρέωση να εκτελέσουν τα σχετικά έργα, στα οποία περιλαμβάνονται και εκείνα που οφορούν τα δίκτυα υποδομής, και γενικώς, την ενεργοποίηση και συστηματική παρακολούθηση της εφαρμογής του προγράμματος ανάπτυξης. Επίσης, ο φορέας ανάπτυξης γνωμοδοτεί για το περιεχόμενο του προγράμματος ανάπτυξης, καθώς και για την έκδοση των αποφάσεων των διοικητικών οργάνων που ακολουθούν προκειμένου να υλοποιηθεί το πρόγραμμα. Η γνώμη του φορέα δεν απαιτείται αν αυτός δεν έχει ακόμη συσταθεί κατά το χρόνο κατά τον οποίο λαμβάνει χώρα η αντίστοιχη διαδικασία.

5. Η δραστηριότητα του φορέα ανάπτυξης εποπτεύεται και ελέγχεται από τον οργανισμό πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας αυτοδιοίκησης ή του συμβουλίου περιοχής που ενέκρινε την προκαταρκτική πρόταση ανάπτυξης σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 9. Εφόσον ως φορέας δεν έχει οριστεί ο ίδιος αυτός οργανισμός, ή από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αν η προκαταρκτική πρόταση ανάπτυξης έχει εγκριθεί με υπουργική απόφαση, σύμφωνα με την ίδια παράγραφο του ίδιου άρθρου. Ο φορέας ανάπτυξης έχει την υποχρέωση να υποβάλλει τον Ιανουάριο κάθε έτους στο όργανο που ασκεί την εποπτεία, κατά τα αναφερόμενα στο προηγούμενο εδοφίο, έκθεση. Στην έκθεση περιέχεται γενική εκτίμηση για την πορεία εφαρμογής του προγράμματος ανάπτυξης και τήρησης του σχετικού χρονοδιαγράμματος κατά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος, αναφέρονται τα αίτια των τυχόν καθυστερήσεων και οι ενέργειες του φορέα για την αντιμετώπισή τους, μνημονεύονται κατά τρόπο συγκεκριμένο τα έργα που προγραμματίζονται να εκτελεστούν κατά το νέο ημερολογιακό έτος με ειδικότερη αναφορά των σχετικών προτεραιοτήτων και προτείνεται κάθε αναγκαίο κατά την κρίση του φορέα μέτρο, ώστε να επιτευχθεί η έγκαιρη εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων και η τήρηση του χρονοδιαγράμματος των έργων.

6. Αν ο φορέας ανάπτυξης παύσει να υπάρχει ή περέλθει σε αδυναμία να συνεχίσει την παρακολούθηση της εκτέλεσης του προγράμματος ανάπτυξης για οποιονδήποτε λόγο, το έργο αυτό και οι σχετικές αρμοδιότητες περιέρχονται στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης ή στο οικείο συμβούλιο περιοχής, στον οποίο μεταβιβάζονται αυτοδικαίως τα δικαιώματα και υποχρεώσεις του φορέα από την εκτέλεση του παρόντος έργου. Η αδυναμία συνέχισης του έργου αυτού από το φορέα διαπιστώνεται με απόφαση του οικείου γενικού γραμματέα περιφέρειας, που εκδίδεται αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από πρόταση του οργάνου που ασκεί την εποπτεία κατά την προηγούμενη παράγραφο.

7. Για τις αναπλάσεις της παρ. 6 του άρθρου 8, φορέας της ανάπτυξης είναι η Δ.Ε.Π.Ο.Σ. ή τοπικό γραφείο της Δ.Ε.Π.Ο.Σ. ή επιχείρηση της πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας αυτοδιοίκησης, υφιστάμενη ή ιδρυόμενη. Στην περίπτωση που φορέας των ανωτέρω αναπλάσεων είναι νεοϊδρυόμενες εταιρείες της αυτοδιοίκησης, στο διοικητικό συμβούλιο αυτών συμμετέχει και εκπρόσωπος της Δ.Ε.Π.Ο.Σ.

8. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μπορεί να καθορίζονται κατά τρόπο ειδικότερο αρμοδιότητες, δικαιώματα και υποχρεώσεις του φορέα ανάπτυξης, εγγυήσεις που παρέχονται από αυτόν για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων αυτού, διαδικασίες και αρμόδια όργανα για την άσκηση της εποπτείας στο φορέα από τον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης ή το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, οι συνέπειες της μη τήρησης από το φορέα των υποχρεώσεων του και ιδίως τα επιβαλλόμενα στην περίπτωση αυτή μέτρα και κυρώσεις, οι όροι και η διαδικασία επιβολής τους, καθώς και κάθε σχετικό ζήτημα.

Άρθρο 11

Μελέτη ανάπτυξης

1. Η κατά την παρ. 7 του άρθρου 8 μελέτη ανάπτυξης περιοχής περιλαμβάνει την πολεοδομική μελέτη και τις σχετικές ειδικές μελέτες που απαιτούνται για την υλοποίηση του προγράμματος ανάπτυξης του προηγούμενου άρθρου, ιδίως οικονομοτεχνική μελέτη, ειδική αρχιτεκτονική μελέτη και κτιριακές μελέτες.

2. Η πολεοδομική μελέτη μπορεί να περιλαμβάνει τυχόν τροποποιήσεις ή αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου της περιοχής, τον τελικό καθορισμό των ειδικών οδών ή περιορισμών δομησης, των μέσων επέμβασης και τυχόν ζώνες επεμβασής, προσδιορισμό συγκεκριμένων τοπικών ή σημειακών επεμβάσεων και κάθε άλλη επιβαλλόμενη για το σκοπό της ανάπτυξης παρέμβαση. Η πολεοδομική μελέτη ανάπτυξης εγκρίνεται με απόφαση του οικείου νομαρχη, κατά τις ισχύουσες για την τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων διαδικασίες του ν.δ/τος 17.7.1923.

Άρθρο 12

Μέσα πολεοδομικής επέμβασης σε περιοχές αναπλάσεων

1. Η προκαταρκτική πρόταση ανάπτυξης μπορεί να προβλέπει δικαίωμα προτίμησης υπέρ του φορέα ανα-

πλάσσης για την αγορά όλων των ακινήτων, δομημένων ή αδόμητων, που βρίσκονται στην περιοχή ανάπτυξης ή σε τμήματά της, η ορισμένων κατηγοριών ακινήτων, καθώς και τμημάτων κατ' όροφο ιδιοκτησίας ή ιδανικών μεριδίων. Στην περίπτωση αυτή, με πράξη του αρμόδιου για την έγκριση της προκαταρκτικής πρότασης οργάνου, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται τα όρια των ζωνών άσκησης του δικαιώματος προτίμησης και οι κατηγορίες ακινήτων, για τις οποίες ισχύει το δικαίωμα αυτό, σύμφωνα με τις προβλέψεις της εγκεκριμένης προκαταρκτικής πρότασης. Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται κατά τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 55 του ν. 947/1979 "περί οικιστικών περιοχών" (ΦΕΚ 169 Α'), από την έκδοση της παραπάνω πράξης έως την ολοκλήρωσή του προγράμματος αναπλάσης και πάντως όχι πέραν της δεκαετίας από την έκδοση της πράξης αυτής, εφόσον κατά την κρίση του φορέα αναπλάσης η απόκτηση συγκεκριμένου ακινήτου εξυπηρετεί την εφαρμογή του προγράμματος.

2. Στις περιοχές ανάπτυξης είναι δυνατόν να καθορίζονται ζώνες αποκατάστασης και ανανέωσης του κτιριακού πλούτου και αναβάθμισης, ανάδειξης και ενοποίησης των ελεύθερων χώρων. Στις ζώνες αυτές μπορεί να επιτρέπεται η χορήγηση ειδικών κινήτρων και ενισχύσεων που ισχύουν στις Ζ.Ε.Ε. και στις Ζ.Ε.Κ., σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν. 1337/1983 και το άρθρο 22 του παρόντος νόμου. Για τις ζώνες αυτές μπορεί να προβλέπεται και αυξημένος συντελεστής δόμησης για την κατασκευή κτιρίων ορισμένων χρήσεων που είναι αναγκαίες για την αναπλάση της περιοχής, όπως κτιρίων ανωψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων, στάθμευσης αυτοκινήτων. Ο αυξημένος αυτός συντελεστής δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τον κατά κανόνα ισχύοντα στην περιοχή περισσότερο από 0,2 ούτε να προσauξάνει το συνολικό συντελεστή του ακινήτου πέραν του 2,0. Τα όρια των παραπάνω ζωνών τα ειδικά κίνητρα και ενισχύσεις που εφευοζονται σε αυτές και το ύψος του αυξημένου συντελεστή καθορίζονται με την πολεοδομική μελέτη ανάπτυξης της περιοχής. Ειδικότερα για τα έργα ανάπτυξης της παρ. 6 του άρθρου 8, ο συντελεστής δόμησης μπορεί να υπερβαίνει το ποσο του 2,0, όταν ο ήδη υφιστάμενος συντελεστής στην περιοχή ή στην άμεση ζώνη όπου εντάσσεται η περιοχή είναι κατά πολύ ανώτερος και τεκμηριώνεται ότι το έργο αναπλάσης θα καταστεί οικονομικά ανεφκτο με συντελεστή δόμησης ίσο με 2,0. Σε καμία περίπτωση πάντως, ο νέος συντελεστής δεν θα πρέπει να είναι ανώτερος του ισχύοντος στην περιοχή ή την άμεση ζώνη ένταξης και οπωσδήποτε ο πραγματοποιούμενος συντελεστής δόμησης να μην υπερβαίνει το όριο 3,0.

3. Ο κατά τα ανωτέρω αυξημένος Σ.Δ., που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τον κατά κανόνα ισχύοντα στην περιοχή περισσότερο από 0,2 ούτε να προσauξάνει το συνολικό συντελεστή του ακινήτου πέραν του 2,0, μπορεί να ισχυθεί και σε ακίνητα εκτός των ορίων της περιοχής ανάπτυξης και εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως του ίδιου Ο.Τ.Α., μόνο για την εξασφάλιση των κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη αναπλάσης της περιοχής και δεν έχουν αποζημιωθεί οι ιδιοκτήτες τους από τον Ο.Τ.Α. Απαγο-

ρεύεται η έγκριση αυξημένου συντελεστή δόμησης πέρα από εκείνον που αντιστοιχεί στις απαιτούμενες δαπάνες για την εξασφάλιση των συγκεκριμένων χώρων του προηγούμενου εδαφίου. Προϋπόθεση για τον καθορισμό αυξημένου Σ.Δ. κατά την προηγούμενη παράγραφο 2 και την παρούσα είναι ο μέσος Σ.Δ., που προκύπτει στο σύνολο των περιοχών του δήμου, με εγκεκριμένο σχέδιο ή σε περίπτωση δήμου με διαμερίσματα στην περιοχή του διαμερίσματος να μην υπερβαίνει τον ανώτατο προϋφιστάμενο μέσο Σ.Δ.

4. Για την πραγματοποίηση του αυξημένου Σ.Δ. καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου στον οικείο δήμο ή κοινότητα χρηματικό ποσό. Για τον υπολογισμό του ποσού πολλαπλασιάζεται το εμβαδόν του ακινήτου επί τον πρόσθετο Σ.Δ. και το προκύπτον γινόμενο επί την αξία γης του ακινήτου που αντιστοιχεί σε κάθε μονάδα ωφέλιμης οικοδομικής επιφάνειας και καθορίζεται βάσει των ισχυουσών αντικειμενικών αξιών ή ελλείψει αυτών βάσει εκτίμησης του αρμόδιου οικονομικού εφόρου. Το ποσό αυτό κατατίθεται εφάπαξ στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ του οικείου δήμου ή κοινότητας και διατίθεται στο φορέα ανάπτυξης για την απόκτηση κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων, σύμφωνα με το πρόγραμμα ανάπτυξης. Για την έγκριση του αυξημένου Σ.Δ. οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν σχετική αίτηση στον οικείο δήμο ή κοινότητα. Η έγκριση χορηγείται με αιτιολογημένη πράξη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μόνον εφόσον ο αυξημένος Σ.Δ. στο συγκεκριμένο ακίνητο δεν αποβαίνει σε βάρος της περιοχής. Το δικαίωμα υλοποίησης του αυξημένου Σ.Δ. υφίσταται μόνο μετά την καταβολή του ως άνω χρηματικού ποσού, η οποία πάντως πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός (1) έτους από την έκδοσή της οικείας εγκυρκτικής πράξης του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Άλλως, μετ την πάροδο της προθεσμίας αυτής η χρηρηγηθείσα έγκριση αυξημένου Σ.Δ. αίρεται αυτοδικαίως.

5. Το δικαίωμα χρηρηγησης αυξημένου Σ.Δ. εντός των ζωνών των παρ. 2 και 3 παύει να υφίσταται, αμέσως μετ την ολοκλήρωση εφαρμογής του προγράμματος ανάπτυξης της περιοχής, με έκδοση σχετικής προς τούτο πράξης του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Τυχόν ποσά που δεν απορροφήθηκαν από το φορέα αναπλάσης επιστρέφονται στον οικείο δήμο ή κοινότητα και διατίθενται για απαλλοτριώσεις ή για εκτέλεση έργων κοινωνικής υποδομής κατα προτεραιότητα εντός της αυτής πολεοδομικής ενότητας της περιοχής ανάπτυξης.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβαλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται τα κριτήρια σύμφωνα με τα οποία η χορήγηση του αυξημένου Σ.Δ. δεν αποβαίνει σε βάρος της περιοχής. Με την ίδια απόφαση μπορεί να καθορίζονται σχετικοί όροι και περιορισμοί χορήγησης του αυξημένου Σ.Δ., ο τρόπος και οι διαδικασίες εφαρμογής Σ.Δ., τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ενδιαφερομένων και κάθε άλλη αναγκαία για την εφαρμογή του παρόντος λεπτομέρεια.

7. Σε περιπτώσεις αδόμητων οικοπεδών που βρίσκονται σε περιοχές ανάπτυξης και εφόσον με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αναπλάσης καθορίζεται σε αυτά χρήση υπαίθριου κινηματογράφου ή υπαίθριων χώρων πολιτιστικών εκδηλώσεων ή υπαίθριου χώρου στάθμευσης, είναι δυνατόν, χωρίς να μεταβάλλεται το

καθεστώς κυριότητας, να χορηγείται στους ιδιοκτήτες, μετά σύμφωνη γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, δικαίωμα μεταφοράς Σ.Δ.. Για τον υπολογισμό του προς μεταφορά Σ.Δ., το ακάλυπτο ακρόπεδο, τα δικαιώματα χρήσης του οποίου καρπούνται οι ιδιοκτήτες, θεωρείται ως ισόγειο (όροφος) και η μεταφορά χορηγείται για τον εναπομείναντα Σ.Δ.. Σε οποιαδήποτε περίπτωση μεταβολής χρήσης του οικοπέδου με τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης, τα δικαιώματα δόμησης σε αυτό περιορίζονται στο ποσοστό του Σ.Δ. για τον οποίο δεν έχει πραγματοποιηθεί η μεταφορά.

8. Ο φορέας ανάπτυξης μπορεί να γίνει κύριος ακινήτου εντός της περιοχής ανάπτυξης μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις. Το αντάλλαγμα μπορεί να είναι ίσης αξίας ακρόπεδο ή κτίριο ή διαμέρισμα μέσα στην ίδια περιοχή ή εκτός αυτής. Για την ανταλλαγή αυτή μπορούν να χρησιμοποιηθούν δημοτικές εκτάσεις γης των περιοχών επέκτασης του ίδιου δήμου ή κοινότητας. Η ανταλλαγή υλοποιείται με την πράξη εφαρμογής περιοχής επέκτασης, ένταξης ή αναμόρφωσης ή με την πράξη παραχώρησης νέων ιδιοκτησιών, όπως ορίζεται στο άρθρο 14 του παρόντος.

9. Η ανάπτυξη μιας περιοχής αποτελεί δημόσια ωφέλεια και τα ακίνητα που βρίσκονται σε αυτήν μπορεί να απαλλοτριώνονται χάριν του σκοπού της ανάπτυξης, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη ανάπτυξης ή προκαταρκτική πρόταση ανάπτυξης υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. ή του φορέα ανάπτυξης.

Άρθρο 13

Χρηματοδοτικά μέσα - Ειδικά κίνητρα

1. Τα έσοδα των οργανισμών και νομικών προσώπων των άρθρων 3 και 6 διατίθενται κατά προτεραιότητα για την εφαρμογή συγκεκριμένων προγραμμάτων ανάπτυξης περιοχών των συγκεκριμένων ρυθμιστικών ή γενικών πολεοδομικών σχεδίων ή σχεδίων οργάνωσης ανοικτής πόλης. Σε εξαιρετικές μόνον περιπτώσεις και πάντως όχι περισσότερο από το ένα τρίτο (1/3) των πιο πάνω εσόδων μπορεί να διατίθενται και για μεμονωμένες σημειακές παρεμβάσεις, εφόσον αυτές περιλαμβάνονται στο ετήσιο πρόγραμμα εφαρμογής του συγκεκριμένου Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..

2. Το τριάντα τοις εκατό (30%) τουλάχιστον των ετήσιων εσόδων του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. διατίθενται στους φορείς ανάπτυξης για μελέτες, έργα και διαμορφώσεις που περιέχονται σε προγράμματα ανάπτυξης του κεφαλαίου αυτού. Από το προηγούμενο ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%), το μεγαλύτερο μέρος, σε σχέση με αυτό που διατίθεται για καθεμία από τις άλλες μορφές ανάπτυξης του άρθρου 8 παρ. 5, διατίθεται σε κοινωνικά στεγαστικά έργα ανάπτυξης (Κ.Σ.Ε.Α.).

3. Πόροι των φορέων ανάπτυξης μπορεί ακόμη να είναι:

- α) πόσης φυσικής επιδοτήσεις.
- β) επιχειρηρήσεις ή χορηγίες από ιδιωτικούς ή δημόσιους φορείς.
- γ) πόροι επί τη συμμετοχή σε κοινοτικά προγράμματα.
- δ) χρηματοδοτήσεις από το δημοτικό προϋπολογισμό, τον προϋπολογισμό της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης ή από το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων.
- ε) δανειοδοτήσεις του φορέα.

ζ) οι κρατήσεις που προβλέπονται από την παρ. 3 του άρθρου 2 του ΚΗ/1947 ψηφίσματος, όπως ισχύει για τις περιπτώσεις αδειών στην περιοχή του οικείου Ο.Τ.Α.,

η) οι εισφορές του άρθρου 17 του παρόντος.

θ) τα έσοδα από τον αυξημένο Σ.Δ. της παρ. 4 του άρθρου 12.

ι) έσοδα από τα κάθε είδους πρόστιμα που επιβάλλονται για πολεοδομικές παραβάσεις στην περιοχή ανάπτυξης από τον οικείο Ο.Τ.Α., καθώς και τα πρόστιμα της παρ. 6 του άρθρου 3 και του άρθρου 4 του ν. 960/1979, καθώς και οι εισφορές του άρθρου 1 παρ. 2 περίπτωση γ' του ν. 960/1979, που προέρχονται από τον Ο.Τ.Α. της περιοχής ανάπτυξης και οι οποίες διατίθενται στο φορέα για την κατασκευή των έργων στάθμευσης.

4. Με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου μετά από εισήγηση του φορέα ανάπτυξης μπορεί οι ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές ακινήτων στην περιοχή ανάπτυξης να τυχουν απαλλαγών από δημοτικά τέλη. Οι απαλλαγές αυτές μπορεί να αναφέρονται και σε συγκεκριμένες χρήσεις ή διαρρυθμίσεις των ακινήτων, σύμφωνα με το πρόγραμμα και τη μελέτη ανάπτυξης.

5. Σε περιοχές ή οικοδομικά τετράγωνα των περιπτώσεων β' και γ' της παρ. 5 του άρθρου 8 του παρόντος μπορεί το Δημόσιο ή ο Ο.Τ.Α. ή ο φορέας ανάπτυξης να επιδοτεί τα επιτόκια ειδικών δανείων, τα οποία συνάπτουν οι ενδιαφερόμενοι με τα τραπεζικά ιδρύματα που χορηγούν στεγαστικά δάνεια στις εξής περιπτώσεις:

- α) για την προσθήκη χώρου δωματίου σε ιδιοκατοκούμενες κατοικίες με υψηλή πυκνότητα κατοίκησης.
- β) για την προσθήκη χώρων κουζίνας ή λουτρού σε ιδιοκατοκούμενες κατοικίες ελλείψει τέτοιων χώρων.
- γ) για την επισκευή ιδιοκατοκούμενων κατοικιών, όταν απαιτείται η εκτέλεση ουσιαστών εργασιών που αποβλέπουν στην εξασφάλιση της αντοχής και της μόνωσης των κατοικιών ή και στην αντικατάσταση πεπαλαιωμένων στοιχείων φερόντων ή μη αυτών.
- δ) για ανακαινίσεις, επισκευές, αναδιαμόρφωση εσωτερικών χώρων ιδιοκατοκούμενων κτιρίων με σκοπό τη βελτίωση της λειτουργικότητας τους.
- ε) για ανακαινίσεις οφώνων ή αποπεράτωση ημιτελών κατασκευών με αισθητική βελτίωση, ανεξαρτήτως χρήσης.

ζ) για την εφαρμογή νέων τεχνολογιών εξοικονόμησης ενέργειας ή για εφαρμογή νέων υλικών κατασκευής που εντάσσονται στους στόχους του προγράμματος.

6. Η δαπάνη που απαιτείται για την επιδότηση του επιτοκίου των δανείων της προηγούμενης παραγράφου του άρθρου αυτού διατίθεται από τον προϋπολογισμό δημοσίων επενδύσεων ή τον προϋπολογισμό του Ο.Τ.Α., α' ή β' βαθμού, ή του φορέα ανάπτυξης.

7. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθιστάται αρμόδιο για την τεχνική εποπτεία και υποστηρίξη των προγραμμάτων της προηγούμενης παραγράφου.

8. Το ύψος, η διάρκεια και ο τρόπος αποπληρωμής των δανείων της παρ. 5, προκειμένου για επιδοτήσεις από το Δημόσιο, το ύψος της επιδότησης των επιτοκίων των δανείων αυτών, οι υποχρεώσεις των πιστωτικών ιδρυμάτων, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια

για την εφαρμογή της παρ. 5 καθορίζονται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

9. Οι όροι και περιορισμοί και οι προϋποθέσεις για την αναγνώριση των δικαιούχων επιδότησης επιτοκίου των δανείων της παρ. 5 του άρθρου αυτού, καθώς και η διαδικασία αναγνώρισης του δικαιώματος, τα κριτήρια σειράς προτεραιότητας και γενικά όλα τα θέματα που αφορούν στην εφαρμογή και εποπτεία των προγραμμάτων αυτών καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

10. Για τα Κ.Σ.Ε.Α., οι κάθε μορφής παροχές και οικονομικές ενισχύσεις που προσφέρονται περὶ των αναφερομένων στο παρόν άρθρο, σε ειδικές κατηγορίες έργων και οικιστών και οι σχετικοί όροι, προϋποθέσεις και συνεπειές ορίζονται από τον κανονισμό δικαιούχων και παροχών της Δ.Ε.Π.Ο.Σ., που εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, σύμφωνα με τις περί Δ.Ε.Π.Ο.Σ. κείμενες διατάξεις και με ανάλογη εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων 6 έως 9 του παρόντος άρθρου.

11. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί να καθορίζεται κάθε περαιτέρω λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 14

Ανασυγκρότηση υποβαθμισμένων περιοχών

1. Η κατά την παρ. 5α του άρθρου 5 του παρόντος ανασυγκρότηση μιας περιοχής ανάπλασης ή πλημμάτων της, που χαρακτηρίζονται από προβληματικές οικιστικές συνθήκες, μπορεί να διενεργηθεί με αντιπαροχή ίσης αξίας ακινήτων ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατά όροφο, αν ο οικίος Ο.Τ.Α. ή άλλος φορέας που κινεί τη διαδικασία ανάπλασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, πιθανολογεί αιτιολογημένα στη βάση των στοιχείων του άρθρου 9 παρ. 1 περίπτωση στ' τη συναίνεση των ιδιοκτητών που καλύπτει τουλάχιστον τα εξήντα πέντε εκατοστά (65%) του συνόλου του εμβαδού των οικοπέδων της περιοχής και τουλάχιστον το ήμισυ (50%) των ξεχωριστών μονάδων οριζόντιας ιδιοκτησίας που αποτελούν καταστήματα, γραφεία ή κατοικίες. Η κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου ανάπλαση (ανασυγκρότηση) της συγκεκριμένης περιοχής στην οποία θα εφαρμοστεί καθορίζεται με την προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης ή με τροποποιήσεις της, που εγκρίνονται όπως και η αρχική πρόταση.

2. Ο φορέας της ανάπλασης προβαίνει στην κτηματογράφηση της περιοχής που πρόκειται να αναπλάσει κατά το παρόν άρθρο και στη σύνταξη σχετικού κτηματογραφικού διαγράμματος και κτηματολογικού πίνακα που περιέχουν για κάθε ιδιοκτησία: το εμβαδόν του οικοπέδου, τις υφιστάμενες σε κάθε ακίνητο συνδιοκτησίες και διαφερόμενες ιδιοκτησίες, τα στοιχεία των φερόμενων ιδιοκτητών και το ποσοστό συμμετοχής τους, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο αναγκαίο για την εφαρμογή του παρόντος.

Αμέσως μετά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος και της πρότασης της ανάπλασης και των ωφελειών και τυχόν παροχών και ενισχύσεων ή συνε-

πειών και υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή είτε ειδικά για τις συγκεκριμένες ιδιοκτησίες είτε γενικά για κοινές κατηγορίες ιδιοκτησιών, καλούνται οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες να λάβουν γνώση αυτού και να δηλώσουν μέσα σε ορισμένη προθεσμία που αναφέρεται στην πρόσκληση, αν η αποτύπωση των ιδιοκτησιών τους στο διάγραμμα αυτό είναι ορθή ή έχουν εν τω μεταξύ μεταβληθεί είτε κατά τα όρια είτε κατά τα ονόματα των ιδιοκτητών. Στην περίπτωση αυτή οι ιδιοκτήτες πρέπει να υποβάλουν συγχρόνως τους τίτλους και τα άλλα απαραίτητα αποδεικτικά στοιχεία και να εκδηλώσουν τη συναίνεσή τους για την ανασυγκρότηση της περιοχής, με υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 που απευθύνεται προς τον οικείο δήμο ή κοινότητα. Το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο, αφού διαπιστώσει ότι υφίσταται συναίνεση των ιδιοκτητών που καλύπτουν τουλάχιστον τα εξήντα πέντε εκατοστά (65%) του συνόλου του εμβαδού των ιδιοκτησιών της περιοχής και τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των ξεχωριστών μονάδων οριζόντιας ιδιοκτησίας, με απόφασή του εγκρίνει τον κτηματολογικό πίνακα και το διάγραμμα. Στην ίδια απόφαση βεβαιώνεται η συνδρομή της παραπάνω προϋπόθεσης. Η απόφαση αυτή, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, αποτελεί και την πράξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης της περιοχής. Για τα ακίνητα για τα οποία δεν είναι δυνατή η αναγνώριση του ως φερόμενου ιδιοκτήτη, ο οικίος Ο.Τ.Α. φέρεται ως προσωρινός ιδιοκτήτης χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα του αληθούς κυρίου.

3. Με βάση τα στοιχεία της προηγούμενης παραγράφου, ο φορέας καταρτίζει το ειδικό πρόγραμμα ανασυγκρότησης της περιοχής, το οποίο εγκρίνεται από το νούαρχη. Το πρόγραμμα αυτό περιλαμβάνει τα αναφερόμενα στο άρθρο 10 παρ. 1 και επιπλέον περιλαμβάνει τη συνοπτική περιγραφή των έργων που θα εκτελεστούν, το πολεοδομικό και κτηματολογικό πρόγραμμα, τη γενική εκτίμηση για τα κτίρια ή τμήματα τους που προορίζονται να δοθούν στους ιδιοκτήτες και τα οικόπεδα ή κτίρια ή τμήματα τους που περιέρχονται στο φορέα, τα τυχόν έργα υποδομής που θα κατασκευασθούν από το φορέα και τις γενικές κατευθύνσεις για τον προτεινόμενο τρόπο προσδιορισμού των αντιπαροχών. Το ειδικό πρόγραμμα συνοδεύεται από σχετική οικονομοτεχνική μελέτη, η οποία περιλαμβάνει τον τρόπο χρηματοδότησης του έργου από τη διάθεση των ακινήτων που θα περιέλθουν στο φορέα και από άλλες τυχόν πηγές.

4. Στα πλαίσια του συγκεκριμένου ειδικού προγράμματος, ο φορέας προβαίνει στον καθορισμό των ακινήτων που θα δημιουργηθούν από την ανασυγκρότηση (νέα ακίνητα) και καταρτίζει για το σκοπό αυτόν τα απαραίτητα έγγραφα και σχέδια με τα οποία προσδιορίζονται οι συνενώσεις ή άλλες μεταβολές στη μορφή των οικοπέδων, οι διαφερόμενες ιδιοκτησίες στα νέα ακίνητα, οι τεχνικές προδιαγραφές τους, οι ελεύθεροι χώροι των οικοπέδων, οι δικαιούχοι των νέων ιδιοκτησιών και σε περίπτωση συνιδιοκτησίας το ποσοστό συμμετοχής των συνιδιοκτητών και κάθε απαραίτητο στοιχείο. Προσδιορίζει τα συγκεκριμένα νέα ακίνητα που θα δοθούν σε ανταλλαγή για καθένα από τα παλαιά ακίνητα, η βάση την αξία των ιδιοκτησιών, όπως προσδιορίζεται αυτή κατά την παρ. 5. Κατά τη διαδικασία αυτή επιδιώκεται η ανταλλαγή ισοξίων κατά το δυνατόν ακινήτων. Τυχόν

διαφορές που θα προκύπτουν καταβάλλονται σε χρήμα. Κατά τον προσδιορισμό αυτόν μπορεί να λαμβάνεται υπόψη και η απώλεια προσόδων από τα παλαιά ακίνητα κατά το χρόνο εκτέλεσης του έργου. Επίσης μπορεί να λαμβάνονται υπόψη και οι τυχόν προτιμήσεις των ιδιοκτητών. Τυχόν διαφορές που προκύπτουν καταβάλλονται σε χρήμα. Για τους ιδιοκτήτες που κατά την παρ. 2 προσωρινώς δικαιούχους των ακινήτων τους φέρεται ο δήμος ή δεν αποδέχονται την ανταλλαγή, γίνονται από το φορέα κληρώσεις μεταξύ των ίσης τουλάχιστον αξίας ιδιοκτησιών χωρίς να απαιτείται η σύμπραξη των ιδιοκτητών τους. Για τους ιδιοκτήτες που δεν έχουν αναγνωρισθεί ή δεν αποδέχονται την ανταλλαγή γίνονται από το φορέα κληρώσεις μεταξύ των ίσης τουλάχιστον αξίας ιδιοκτησιών χωρίς να απαιτείται η σύμπραξη των ιδιοκτητών τους.

5. Τα έγγραφα και σχέδια της προηγούμενης παραγράφου αποστέλλονται στον οικείο δήμο ή κοινότητα όπου και παραμένουν επί ένα (1) μήνα στη διάθεση των ενδιαφερομένων για ενημερωσή τους. Σχετική ανακοίνωση τοιχοκολλάται στο δημοτικό κατάστημα και δημοσιεύεται σε μία τουλάχιστον τοπική εφημερίδα και μία ημερήσια εφημερίδα της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης. Κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να καταθέσει στο φορέα ή στον οικείο δήμο ή κοινότητα τις τυχόν παρατηρήσεις ή προτάσεις του μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από την τελευταία ως άνω δημοσίευση. Ο φορέας εξετάζει τις παρατηρήσεις-προτάσεις, προβαίνει σε τυχόν διορθώσεις των σχετικών εγγράφων και σχεδίων και στη συνέχεια τα υποβάλλει στον οικείο δήμο ή κοινότητα.

6. Με απόφαση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, που εκδίδεται μετά από εισήγηση του φορέα με βάση τα στοιχεία των παραγράφων 4 και 5, πραγματοποιείται η ανταλλαγή των παλαιών ακινήτων με νέα ακίνητα, αντιστώνται οι προβλεπόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες και προσδιορίζονται τα ακίνητα που περιέχονται στο φορέα. Στην πρόταση για την έκδοση της απόφασης αυτής ο φορέας θεωρείται ότι ενεργεί κατά αμάχητο τεκμήριο για λογαριασμό όλων των ιδιοκτητών. Για την κατάρτιση της εισήγησης ο φορέας λαμβάνει υπόψη και τη γνώμη των ιδιοκτητών. Η απόφαση αυτή κατατίθεται σε συμβολαιογράφο μαζί με τα σχέδια και τα έγγραφα. Η ανακοίνωση της απόφασης αυτής τοιχοκολλάται στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και δημοσιεύεται σε μια τοπική εφημερίδα και μια ημερήσια εφημερίδα της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης.

7. Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση εκδίδονται παραχωρητήρια προς τους δικαιούχους, τα οποία αποτελούν τίτλο που υπαγεται στην περίπτωση 2 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα και μεταγράφονται κατά το νόμο. Η μεταγραφή των ιδιοκτησιών, των οποίων ο ιδιοκτήτης δεν προκύπτει από τα στοιχεία της παρ. 2, γίνεται στη μερίδα του οικείου Ο.Τ.Α. με την ένδειξη 'Ακίνητο Αγνώστων Ιδιοκτητών Περιοχής Ανασυγκρότησης...', που ακολουθείται από βραχύλογη ένδειξη της συγκεκριμένης περιοχής. Σε περίπτωση μεταγενέστερης διαπίστωσης ιδιοκτητών από το φορέα ή αναγνώρισής τους με δικαστική απόφαση, το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο συμπληρώνει ή τροπο-

ποιεί την απόφασή του της παρ. 6 με νέα πράξη, η οποία κατατίθεται και ανακοινώνεται κατά τον ίδιο τρόπο. Κατά τη δικαστική αναγνώριση εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για την αναγνώριση δικαιούχων με δικαστική απόφαση στις περιπτώσεις αναγκαστικών απαλλοτριώσεων. Ο Ο.Τ.Α. γίνεται κύριος των ακινήτων των μη αναγνωρισθέντων ιδιοκτητών μετά την παρέλευση του χρόνου έκτακτης χρησιμότητας και με απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου που εκδίδεται κατά την αυτή ως άνω διαδικασία. Πραγματικές δουλείες που τυχόν υπάρχουν σε βάρος των παλαιών ακινήτων αποσβέννυνται. Βάρη ή διεκδικήσεις στα παλαιά ακίνητα μεταφέρονται στα νέα ακίνητα που δίνονται σε ανταλλαγή. Η μεταφορά αυτή γίνεται με εγγραφή στα οικεία βιβλία με μέριμνα του φορέα και δεν υπόκειται σε τέλος, φόρο ή κρατήσεις υπέρ οποιουδήποτε τρίτου.

8. Στις ανταλλαγές ακινήτων και στις σχετικές διαδικασίες που προβλέπει το άρθρο αυτό, έχουν ανάλογη εφαρμογή τα άρθρα 3 και 4 του ν.δ./τος 797/1971 (ΦΕΚ 1 Α'). Η αξία τόσο των παλαιών ακινήτων όσο και των νέων ακινήτων, όπως αυτά προσδιορίζονται από τις προηγούμενες παραγράφους, εκτιμάται από την εκτιμητική επιτροπή του άρθρου 15 του ν.δ./τος 797/1971 (ΦΕΚ 1 Α'). Η εκτίμηση των ακινήτων γίνεται με ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 13 του ίδιου ν.δ./τος 797/1971. Όπου στις διατάξεις αυτές αναφέρεται η δημοσίευση της απόφασης κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, νοείται η δημοσίευση της περίληψης της προτάσεως της παρ. 1 του παρόντος. Για την εκτίμηση των νέων ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η αξία τους, όπως αυτή θα διαμορφωθεί με την αναπλαση της περιοχής.

9. Από την έκδοση της απόφασης που προβλέπεται στην παρ. 6 κάθε νομέας ή κάτοχος των παλαιών ακινήτων οφείλει να παραδώσει ελεύθερη τη χρήση του στο φορέα. Στην περίπτωση άρνησής του να παραδώσει το ακίνητο σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από τη σχετική έγγραφη πρόσκληση του φορέα, δικτάσσεται η αποβολή του με απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου, που εκδίδεται ύστερα από αίτηση του φορέα κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων.

10. Όποιος ιδιοκτήτης παλαιού ακινήτου διαφωνεί ως προς το ισόξιο του παλαιού προς το νέο ακίνητο που του δίνεται ως ανταλλαγή μπορεί να προσφύγει στα αρμόδια δικαστήρια. Η αγωγή ασκείται κατά του φορέα μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία εξι (6) μηνών από την τελευταία δημοσίευση της ανακοίνωσης που προβλέπει η παρ. 6 για όσους έχουν αναγνωρισθεί ως ιδιοκτήτες ή άλλως από την αναγνώρισή τους. Σε περίπτωση μεταγενέστερης αναγνώρισης, η προθεσμία αυτή αρχίζει από την τελευταία δημοσίευση της συμπληρωματικής απόφασης που εκδίδεται κατά την παραγραφο 7 του παρόντος. Η άσκηση της αγωγής αυτής, όπως και οι προσφυγές κατά του κτηματολογικού πίνακα δεν αναστέλλουν την πρόοδο της περαιτέρω διαδικασίας για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος και του προγράμματος γενικά.

11. Και στις περιπτώσεις ανασυγκρότησης, που προβλέπει το άρθρο αυτό, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 59 του ν. 947/1979 (ΦΕΚ 169 Α').

Άρθρο 15

Πολεοδομική αναμόρφωση προβληματικών
περιοχών εγκατεμένων σχεδίων πόλεως
ή οικισμών προ του 1923

1. Περιοχές εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμών προ του 1923, που είναι πολεοδομικά προβληματικές και συγκεκριμένα περιοχές για τις οποίες συντρέχουν οι προϋποθέσεις της περίπτωσης α' της παρ. 3 του άρθρου 8 ή περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο με τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7.1923 και μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος δεν έγινε εφαρμογή του σχεδίου στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής για οποιονδήποτε λόγο, μπορεί να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, ως εφαρμογή του σχεδίου νοείται η συντέλεση των σχετικών απελοτριώσεων.

2. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο υπαγωγή προτείνεται με το Π.Σ. ή το Γ.Π.Σ. ή το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και εγκρίνεται με την πολεοδομική μελέτη. Η πρόταση υπαγωγής μπορεί να γίνει επίσης και μετά την κατάρτιση Π.Σ. με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή και μετά την κατάρτιση Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. με απόφαση του νομάρχη, αν από υπάρχουσες μελέτες ή κατά την κατάρτιση πολεοδομικής μελέτης ορισμένης περιοχής διαπιστωθεί η συνδρομή των προϋποθέσεων της προηγούμενης παραγράφου, εφόσον η υπαγωγή αυτή δεν έρχεται σε αντίθεση προς τις γενικές κατευθύνσεις του Π.Σ. ή του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.. Οι ανωτέρω αποφάσεις εκδίδονται κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του ν. 1337/1983 και στη συνέχεια εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη της περιοχής, όπως ανωτέρω.

3. Από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής που υπάγεται στο άρθρο αυτό, το Δημόσιο και ο οικείος Ο.Τ.Α. ασκούν δικαίωμα προτίησης, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 55 του ν. 947/1979, που εφαρμόζεται ανάλογα και στην περίπτωση αυτή. Μετά την ως άνω πρόταση υπαγωγής μπορεί με απόφαση του νομάρχη, να αναστελλεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών και οικοδομικών εργασιών για χρονικό διάστημα που δεν μπορεί να ξεπεράσει την τριετία, για νέες οικοδομές ή προσθήκες κατ' επέκταση υφιστάμενων κτιρίων, με εξαιρέση πρόσθετες περιορισμένης επιφανείας μέχρι 30 τ.μ. για λογούς υγιεινής.

4. Η πολεοδομική μελέτη περιοχής αναμόρφωσης του παρόντος άρθρου εγκρίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7 του παρόντος.

5. Στις ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε περιοχή του άρθρου αυτού επιβάλλεται εισφορά σε γη. Για τον υπολογισμό της εισφοράς αυτής σε γη, ως εμβαδά των ιδιοκτησιών λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτήσιες κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της κατά την παράγραφο 2 του παρόντος πράξης που προτείνεται η περιοχή προς αναμόρφωση. Ως ιδιοκτησία νοείται το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης ενός και του αυτού ιδιοκτήτη που περιλαμβάνονται στην περιοχή του παρόντος άρθρου. Σε περίπτωση εξ' αδιαφαιτου συνιδιοκτησίας τα ποσοστά εισφοράς σε γη εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη, όπως έχει διαμορφωθεί κατά την ως άνω ημερομηνία.

Ο υπολογισμός των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη των ιδιοκτησιών γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983. Κατά τον υπολογισμό αυτόν, λαμβάνονται υπόψη οι ήδη επιβαρύνσεις των ιδιοκτησιών από τη συμμετοχή τους σε δάνεια ή δεύρυνση κοινόχρηστων χώρων. Στην περίπτωση της εντός εγκριμένου σχεδίου περιοχής, από την εισφορά σε γη αφαιρείται το σύνολο των υποχρεώσεων της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις διατάξεων, εφόσον οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες προσκομίσουν τα σχετικά οφειδολογικά στοιχεία κατά την υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας της παρ. 5 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 ή το αργότερο μέχρι τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής. Αν το σύνολο αυτο των επιβαρύνσεων της ιδιοκτησίας είναι ίσο ή μεγαλύτερο των υποχρεώσεων που προκύπτουν από την ως άνω παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, η ιδιοκτησία θεωρείται ότι εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις της, άλλως βαρύνεται με τη διαφορά. Στην περίπτωση της εντός οικισμού προ του 1923 περιοχής αναμόρφωσης, υπολογίζεται το σύνολο εμβαδού των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων, το οποίο και αφαιρείται από τη συνολική εισφορά όλων των ιδιοκτησιών. Η επιπλέον διαφορά επιμερίζεται σύμμετρα προς την κατά τα πιο πάνω λογιζόμενη εισφορά σε γη κάθε ιδιοκτησίας και το εμβαδό του επιμερισμού διτινύσσονται ως εισφορά της αντίστοιχης ιδιοκτησίας. Στις περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου αυτού δεν οφείλεται εισφορά σε χρήμα. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται ανάλογα οι παράγραφοι 7-10 και 12 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει.

6. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής. Για την πράξη αυτή εφαρμόζονται αναλόγως όσα αναφέρονται στο άρθρο 12 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει.

7. Για την αναμόρφωση της πολεοδομικά προβληματικής περιοχής με ενεργό πολεοδομία ή αστικό αναταξινόμηση, εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 1337/1983, όπως τροποποιούνται με το άρθρο 23 του παρόντος.

8. α) Περιοχές που έχουν προταθεί σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 43 του ν. 1337/1983 με εγκριμένο Γ.Π.Σ. ή με προεδρικό διάταγμα για την εφαρμογή του άρθρου 13 του ανωτέρω νόμου, αναμορφώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

β) Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης αναμόρφωσης των ως άνω περιοχών συνεχίζονται με βάση τις προϋφιστάμενες διατάξεις, εφόσον μέχρι την ισχύ του παρόντος νόμου έχει γνωμοδοτήσει το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο ή έχει παρέλθει οπρακτη η σχετική προθεσμία. Μπορεί η πολεοδομική μελέτη να εγκριθεί με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου μετά από απόφαση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

Άρθρο 16

Εξασφάλιση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων
σε παλιά σχέδια πόλεως

1. Για την καταβολή των αποζημιώσεων των απαλλοτριωμένων ακινήτων προς δάνεια βασικών οδών αρτηριών και άλλων σημαντικών κοινόχρηστων χώρων,

όπως πλατειών, αλων ή μεγάλων χώρων προσήνου, που προβλέπονται από συγκεκριμένα σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7/16.8.1923 σχέδια πόλεως, επιβάλλεται υπέρ του οικείου δήμου ή κοινότητας εφόδος ειδική εισφορά, η οποία κατανέμεται κατά μερίδια, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, στα ακίνητα ολόκληρης της πολεοδομικής ενότητας στην οποία βρίσκονται οι ως άνω οδικές αρτηρίες ή κοινόχρηστοι χώροι, όπως η πολεοδομική αυτή ενότητα προσδιορίζεται με τα γενικά πολεοδομικά σχέδια βάσει του ν. 1337/1983. Κατ' εξαίρεση, με την κατά την παρ. 2 του παρόντος άρθρου απόφαση, μπορεί να ορισθεί για ορισμένες από τις ως άνω αρτηρίες ή κοινόχρηστους χώρους, που η ωφέλειά τους εκτείνεται και σε άλλες πολεοδομικές ενότητες, ότι η εισφορά κατανέμεται και στα ακίνητα που βρίσκονται και σε άλλες, μία ή περισσότερες πολεοδομικές ενότητες που ορίζονται με την ίδια απόφαση.

2. Οι ως άνω βασικές αρτηρίες και κοινόχρηστοι χώροι πρέπει να αποτελούν σημαντικό λειτουργικό στοιχείο της πόλης ή της πολεοδομικής ενότητας και προσδιορίζονται εφόδος για κάθε πολεοδομική ενότητα με απόφαση του δημόσιου θεσμοκρατικού συμβουλίου, που στήνεται σε ειδική έκθεση των προεκτιμήσεων για τη δαπάνη των απαλλοτριώσεων τον αριθμό των μεριδίων στα οποία θα επιμεριστεί, κατά τις διατάξεις του παρόντος και του πιθανού προσόμου του κάθε μεριδίου.

3. Στις περιπτώσεις εφαρμογής του παρόντος, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 17.7/16.8.1923 γ.δ/τος και του άρθρου 6 του α.ν. 5269/1931, όπως ισχύει για τον υπολογισμό της δαπάνης και για την επιβάρυνση των οικοπέδων που έχουν ή αποκτούν πρόσωπο στη διανοσόμενη ως άνω οδική αρτηρία ή κοινόχρηστο χώρο, ούτε οι διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 653/1977, δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του παρόντος σε περιπτώσεις ανοσώπεδων διαβάσεων.

4. Το σύνολο της ειδικής εισφοράς είναι ίσο με την αξία των απαλλοτριωμένων ακινήτων και των συστατικών τους μεκλήρη κατά το ποσοστό συμμετοχής του οικείου δήμου ή κοινότητας το οποίο ορίζεται σε πέντε τοις εκατό (5%) στο σύνολο της αξίας των απαλλοτριωμένων. Η αξία αυτή προκύπτει για την πρώτη βεβαίωση της εισφοράς από την εκτίμηση της επιτροπής του άρθρου 15 του ν.δ/τος 1977/1971, για τις συμπληρωματικές δε βεβαιώσεις από τις σχετικές δικαστικές αποφάσεις.

5. Η εισφορά κατανέμεται σε μερίδια και βαρύνει, ανάλογα με το εμβόδιον, τη ζώνη που βρίσκεται το ακίνητο και τη χρήση του, τους κυρίους ή νομείς όλων των αυτοτελών κατοικιών ή στεγασμένων χώρων με αυτοτελή χρήση ή οφίλητων αλλά άρτιων και οικοδομησίων οικοπέδων της πολεοδομικής ενότητας ή των τυχόν περισσότερων πολεοδομικών ενότητων που έχουν οριστεί με την απόφαση της παρ. 2.

6. α) Για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου, η πολεοδομική ενότητα ή οι ενότητες που βρίσκεται ο προς αποζημίωση κοινόχρηστος χώρος, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου αυτού, χωρίζεται σε τρεις ζώνες:

Ζώνη Α: Περιλαμβάνει τα ακίνητα που έχουν πρόσωπο στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο. Προκειμένου για διαμερίσματα αρκεί να έχει πρόσωπο το οικοπέδο στο οποίο βρίσκονται

Ζώνη Γ: Περιλαμβάνει ακίνητα τα οποία λόγω απόστασης ή δυσκολιών πρόσβασης από φυσικό ή τεχνητό εμπόδιο εξυπηρετούνται λιγότερο ικανοποιητικά από τα ακίνητα των δύο άλλων ζωνών.

Ζώνη Β: Περιλαμβάνει τα ακίνητα της περιοχής που βρίσκεται μεταξύ των ζωνών Α και Γ.

β) Το μερίδιο κάθε ακινήτου πολλαπλασιάζεται με συντελεστή: 1 για ακίνητα της ζώνης Γ, 1,5 για ακίνητα της ζώνης Β και 3 για ακίνητα της ζώνης Α.

γ) Σε περίπτωση ειδικών κτιρίων, όπως ξενοδοχείων, κλινικών, βιομηχανικών, πολυκαταστημάτων, εμπορικών κέντρων, στοθμών αυτοκινήτων, καθώς επίσης και των οικοπέδων ειδικής χρήσης, όπως οικοπέδων που χρησιμοποιούνται για μόνδρες εμπορίας ή αποθήκευσης υλικών ή ανταλλακτικών, το μερίδιο το οποίο έχει ήδη προκύψει από την εφαρμογή της προηγούμενης περίπτωσης (β) επιβαρύνεται επιπλέον πολλαπλασιάζόμενο με συντελεστή 2, ανεξαρτήτως ζώνης. Από το ανωτέρω ειδικά κτίρια εξαιρούνται τα κτίρια κοινής ωφέλειας.

7. Ο υπολογισμός της επιβάρυνσης κάθε ιδιοκτησίας γίνεται ως εξής:

α) Το εμβόδιον κάθε ακινήτου πολλαπλασιάζεται με το συντελεστή ζώνης ή και ειδικής χρήσης της παρ. 6γ του παρόντος.

β) Τα προκύπτοντα μεγέθη αθροίζονται και προκύπτει το υπολογιστικό εμβόδιον (Ε).

γ) Η συνολική καταβλητέα αποζημίωση (Δ), όπως καθορίζεται σύμφωνα με την παρ. 4, διαιρούμενη με το υπολογιστικό εμβόδιον δίνει το υπολογιστικό μερίδιο (μ), ήτοι:

$$\mu = \frac{\Delta}{\Sigma}$$

δ) Η ειδική εισφορά κάθε ιδιοκτησίας ισούται με το γινόμενο του μ επί το εμβόδιον της (ε), πολλαπλασιάζόμενο με τους συντελεστές ζώνης ή ειδικής χρήσης.

Ειδική εισφορά = $\mu \cdot \epsilon \cdot \sigma \cdot \rho$, όπου $\sigma = 1, 1.5, 3$ ή 1 ή 2 αν είναι κατοικία ή ειδικής χρήσης.

8. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου θεωρούνται:

α) Ως 'αυτοτελής κατοικία' κάθε οικοδομή ή τμήμα της το οποίο στεγάζει ή είναι από την κατασκευή του προορισμένο για να στεγάσει ένα νοικοκυριό, εστω και αν δεν έχει προσδιοριστεί ως αυτοτελής διηρημένη ιδιοκτησία κατά τις διατάξεις του ν. 3741/1929, του ν. 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1113 του Αστικού Κώδικα. Η ύπαρξη ιδιαίτερων μετρητών ηλεκτροδότησης ή υδροδότησης αποτελεί τεκμήριο για την αυτοτέλεια της κατοικίας.

β) Ως 'στεγασμένος χώρος με αυτοτελή χρήση' κάθε στεγασμένος χώρος που χρησιμοποιείται ή προορίζεται από την κατασκευή του να χρησιμοποιηθεί για την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως κατάστημα ή εργαστήριο ή γραφείο ή για οποιαδήποτε άλλη αυτοτελή χρήση. Η διάταξη του τελευταίου εδαφίου της προηγούμενης περίπτωσης α εφαρμόζεται ανάλογα και για τους στεγασμένους χώρους με αυτοτελή χρήση.

γ) Ως 'αδύμητα οικοπέδα' όλα τα αυτοτελείς μέσα σε οικοδομησιμα τετράγωνα χωρά, οι οποίοι δεν έχουν κτίσματα που υπαγονται σε κάποιο από τις προηγούμενες παραγράφους.

9. Για τον προσδιορισμό και βεβαίωση της εισφοράς

ο δήμος ή η κοινότητα προβαίνει στην απογραφή των βαρυνόμενων κατοικιών ή χώρων ή αδόμητων οικοπέδων και συντάσσει σχετικό πίνακα που αναγράφει τις κατοικίες ή αυτοτελείς χώρους ή αδόμητα οικοπέδα, όπως της πολεοδομικής ενότητας και τους κυρίους ή νομείς τους με τις διευθύνσεις της κατοικίας τους. Στις περιπτώσεις ειδικών χρήσεων με περισσότερα μερίδια αναγράφεται και η ειδική χρήση. Ο πίνακας απογραφής τοιχοκολλάται στο κατάστημα του δήμου ή της κοινότητας επί ένα δέμηνο. Η ανακοίνωση για την τοιχοκόλληση του πίνακα δημοσιεύεται σε δύο τοπικές εφημερίδες, εφόσον εκδίδονται και σε μια ημερήσια εφημερίδα της Αθήνας. Σχετική έντυπη ειδοποίηση απευθύνεται και σε όλους τους αναφερόμενους στον πίνακα ως κυρίους ή νομείς των υποκειμένων στην εισφορά ακινήτων. Η ειδοποίηση αποστέλλεται ταχυδρομικά με συστημένη επιστολή στους ενδιαφερομένους ιδιοκτήτες ή στους ενοίκους των κατοικιών ή χώρων, οι οποίοι έχουν την υποχρέωση να την παραδώσουν χωρίς καθυστέρηση στους κυρίους ή τους νομείς των χώρων. Η ειδοποίηση του προηγούμενου εδαφίου δεν αποτελεί ουσιαστική τύπο της διαδικασίας.

10. Μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία εξήντα (60) ημερών από την τελευταία δημοσίευση στον τύπο της κατά την προηγούμενη παραγραφο ανακοίνωσης, κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να εστιάσει ένσταση κατά της εγγραφής, επανυπόψης και κάθε δικαιολογητικό που συσχετίζεται με τις απαντήσεις του κατά των εγγραφών στον πίνακα. Σε περίπτωση αμφισβήτησης της ιδιότητας του κυρίου ή νομέα του ακινήτου, η ένσταση είναι απαράδεκτη, αν δεν κατονομάζει τον πραγματικό κύριο ή νομέα, εφόσον την ένσταση την προβάλλει αυτός που στην κατοχή του βρίσκεται το ακίνητο.

11. Για τις ενστάσεις απφεσίζει το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο, το οποίο εγκρίνει τον οριστικό πίνακα εγγραφής, ο οποίος τοιχοκολλάται και ανακοινώνεται όπως και ο αρχικός πίνακας και αποτελεί τον τίτλο βεβαίωσης της εισφοράς.

12. Για την πραγματοποίηση της κατά τις διατάξεις του άρθρου αυτού απαλλοτρίωσης των ακινήτων, αντί των προβλεπόμενων από τις ισχύουσες διατάξεις πράξεων αναλογισμού, συντάσσεται κτηματολόγιο και κτηματολογικός πίνακας, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ/τος 797/1971. Η διαδικασία για τη σύνταξη των στοιχείων αυτών κινείται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα αμέσως μετά τον κατά την παρ. 3 προσδιορισμό των διανογόμενων, βόσει του παρόντος, οριζίων και κοινόχρηστων χώρων. Η δαπάνη για τη σύνταξη των στοιχείων αυτών βαρύνει τον οικείο δήμο ή κοινότητα, ο οποίος αμέσως μετά την οριστικοποίηση των στοιχείων αυτών ζητεί την εκτίμηση της εκτιμητικής επιτροπής του άρθρου 15 του ν.δ/τος 797/1971 και επισπεύδει την περαιτέρω διαδικασία για τη βεβαίωση της εισφοράς και την πραγματοποίηση των απαλλοτριώσεων. Οι διατάξεις για την προσκύρωση και τακτοποίηση των οικοπέδων εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου.

13. Η εισφορά βεβαιώνεται μετά την εκτίμηση της εκτιμητικής επιτροπής και εισπράττεται υπέρ του οικείου δήμου ή κοινότητας, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για την εισπράξη των εσόδων δήμων και κοινοτήτων. Εισφορά μέχρι εκαοσι χιλιάδες (20.000) δραχμές κατα-

βάλλεται από τον υπόχρεο εφάπαξ μέσα σε τρεις (3) μήνες από την ειδοποίησή του για τη σχετική βεβαίωση. Εισφορά μεγαλύτερη από το ποσό αυτό καταβάλλεται σε οκτώ (8) το πολύ ίσες τριμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες όμως καμιά δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το ποσό αυτό. Μετά το δικαστικό προσδιορισμό των προσωρινών τιμών μονάδας, ο δήμος ή η κοινότητα αναπροσδιορίζει το ποσό της εισφοράς και προβαίνει σε συμπληρωματική βεβαίωση. Σε συμπληρωματικές επίσης βεβαιώσεις προβαίνει ο δήμος ή η κοινότητα και σε κάθε περίπτωση που διαπιστωθεί δικαστικά διαφορά προσώπων υποχρέων. Για την καταβολή των συμπληρωματικά βεβαιούμενων εισφορών σε δόσεις εφαρμόζεται το πιο πάνω τρίτο εδάφιο της παρούσας παραγράφου.

14. Η εισφορά και το ποσό της κατά την παρ. 4 συμμετοχής του οικείου δήμου ή κοινότητας φέρεται στον προϋπολογισμό εσόδων του δήμου με ιδιαίτερο κωδικό αριθμό και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την καταβολή των αποζημιώσεων απαλλοτρίωσης των κοινόχρηστων χώρων, για τους οποίους έγινε ο υπολογισμός και η βεβαίωση της εισφοράς. Χρησιμοποίηση του προϊόντος εισπράξης της εισφοράς για άλλους σκοπούς ανιστά, εκτός των άλλων συνεπειών, και βολιά κατά τον Ποινικό Κώδικα παράβαση καθήκοντος για όλα τα όργανα του δήμου, αρετό ή όχι, που συμπράττουν στην ανεπιτρεπτή χρησιμοποίηση.

15. Όταν ερχόταν η πραγματοποίηση εσόδων από την εισπράξη της εισφοράς, ο δήμος ή η κοινότητα ζητεί από το αρμόδιο δικαστήριο τον προβλεπόμενο από τις σχετικές διατάξεις προσωρινό προσδιορισμό της τιμής μονάδας και στη συνέχεια παρακαταθέτει σταδιακά και ημερησίως, ανάλογα με το διαθέσιμο προϊόν της εισφοράς, τις οικείες αποζημιώσεις για τη συντέλεση των απαλλοτριώσεων και τη διανομή των κοινόχρηστων χώρων για τους οποίους προσεζίζεται η εισφορά.

16. Στην περίπτωση που η εισφορά προσδιορίστηκε και βεβαιώθηκε για μέρος μόνο των βασικών πλατειών και οδών μιας πολεοδομικής ενότητας, που έχουν προσδιοριστεί σύμφωνα με την παρ. 2, επανεισβάλλεται η διαδικασία για τις επόμενες μερικά ή ολικά.

Άρθρο 17

Κατάθεση αποζημίωσης ρυμοτομουμένων από τρίτους

1. Επιτρέπεται ύστερα από έγκριση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου σε οποιαδήποτε πρόσωπο, σύμφωνα με τα οριζόμενα κατωτέρω, να προκαταβάλει για λογαριασμό των υποχρέων την αποζημίωση για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης ακινήτων, που προβλέπονται από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι.

2. Εάν το πρόσωπο στο οποίο επετίθη η κατάθεση της αποζημίωσης δεν καταθέσει τη σχετική αποζημίωση μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο κατά την παροχή της έγκρισης της παρ. 1, επιβάλλεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, ποσόν μέχρι 2.000.000 δραχμές το οποίο εισπράττεται από το δήμο ή την κοινότητα.

3. Οι παροδία ιδιοκτήτες οι οποίοι σύμφωνα με τις

κείμενες διατάξεις, είναι υπόχρεοι για την αποζημίωση του ρυμοτομουμένου υποχρεούνται να καταβάλουν την αποζημίωση που τους αναλογεί στο πρόσωπο που κατέθεσε την αποζημίωση για λογαριασμό τους. Με την καταβολή αυτή θεωρείται ότι οι παρόδωι εκπλήρωσαν τις υποχρεώσεις τους λόγω ρυμοτομίας.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ρυθμίζονται η διαδικασία υποβολής της αίτησης προς το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο και τα στοιχεία που τη συνοδεύουν, ο τρόπος και η διαδικασία επιβολής και είσπραξης του προστίμου, ο τρόπος και η διαδικασία ειδοποίησης των υποχρέων παροδίων για την καταβολή στο δήμο της αποζημίωσης που τους αναλογεί, τα κριτήρια και η διαδικασία επιβολής του προσώπου το οποίο θα καταθέσει την αποζημίωση, σε περίπτωση περισσότερων ενδιαφερομένων, και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Άρθρο 18

Ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης

1. Στις περιοχές που πολεοδομούνται με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 και του παρόντος νόμου, ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,8.

Ο συντελεστής δόμησης για περιοχές δεύτερης κατηγορίας δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,4.

Ο συντελεστής δόμησης για χρήσεις που προβλέπονται από τα άρθρα 5 και 6 του π. δ/τος της 23.2/6.3. 1987 (ΦΕΚ 166 Δ'), όπως ισχύει κάθε φορά ή από τα άρθρα 6 και 7 του π. δ/τος 81/1980 (ΦΕΚ 27 Α'), δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1,6 για χρήσεις που προβλέπονται από το άρθρο 7 του ως άνω π. δ/τος της 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ') του 1,2 και για τουριστικές δραστηριότητες του 0,6.

2. Σε κέντρα πόλεων ή πολεοδομικών ενότητων ή σε θέσεις πόλεων και οικισμών με ιδιαίτερο πολεοδομικό ενδιαφέρον, καθώς και σε ζώνες ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, η πολεοδομική μελέτη βάσει αιτιολογίας μπορεί να προβλέπει για οικοδομικά τετράγωνα ή τμήματά τους και για κτίρια ορισμένων χρήσεων αυξημένους ή μειωμένους σε σχέση με τους προβλεπόμενους από αυτή συντελεστές δόμησης. Ο καθοριζόμενος κατά την παράγραφο αυτή αυξημένος συντελεστής δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα ανώτατα όρια της προηγούμενης παραγράφου. Ο ανώτατος αυτός συντελεστής μπορεί να χρησιμοποιηθεί εφόσον ολόκληρο το κτίριο έχει την προβλεπόμενη χρήση. Δεν επιτρέπεται αλλαγή της χρήσης κτιρίων σε άλλη χρήση για την οποία αντιστοιχεί μικρότερος συντελεστής δόμησης. Ο καθοριζόμενος μειωμένος συντελεστής δόμησης εφαρμόζεται και όταν τμήμα μόνο του κτιρίου έχει τη χρήση για την οποία καθορίστηκε ο συντελεστής αυτός.

3. Σε περιοχές επεκτασεων του ν. 1337/1983 και του παρόντος νόμου που προορίζονται για ανάπτυξη βιομηχανίας, βιοτεχνίας ή χονδρεμπορίου, όπως σε

ΒΙΟ.ΠΑ., ΒΙ.ΠΑ., παραγωγικά πάρκα, μπορεί να ορίζεται από την πολεοδομική μελέτη για το σύνολο της περιοχής ή τμήματά της ή και για ορισμένες χρήσεις αυξημένο ποσοστό κάλυψης, που δεν μπορεί όμως να υπερβαίνει το εβδομήντα τοις εκατό (70%) του οικοπέδου. Το ποσοστό αυτό κάλυψης καθορίζεται εφόσον επιβάλλεται για τη λειτουργικότητα των χρήσεων σε συνδυασμό με τη διαθέσιμη γη. Ο καθορισμός του αυξημένου ποσοστού κάλυψης πρέπει να αιτιολογείται από την πολεοδομική μελέτη. Δεν επιτρέπεται αλλαγή της χρήσης κτιρίων σε άλλη χρήση για την οποία ισχύει μικρότερο ποσοστό κάλυψης.

4. Σε περιοχές που πολεοδομούνται με τις διατάξεις του ν. 1337/1983, καθώς και του παρόντος νόμου, που προορίζονται για στεγαστικά προγράμματα ή προγράμματα κοινής ωφέλειας, μπορεί να καθορίζεται και δεύτερος αυξημένος συντελεστής που δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 2,0. Ο αυξημένος αυτός συντελεστής καθορίζεται ύστερα από αιτιολογημένη εκτίμηση των πολεοδομικών και οικιστικών συνθηκών και των γενικότερων στεγαστικών αναγκών της περιοχής, από την πολεοδομική μελέτη. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται στα πιο πάνω τμήματα μπορεί να χρησιμοποιήσουν τη διαφορά των δύο συντελεστών μόνον αν εκχωρήσουν στο Δημόσιο, τους Ο.Τ.Α. ή τους εξουσιοδοτημένους από το Δημόσιο αρμόδιους φορείς μέρος της επιπλέον ωφέλειας που προκύπτει από τη διαφορά αυτή των δύο συντελεστών δόμησης.

Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις και οι όροι με τους οποίους θα μπορεί να χρησιμοποιείται η πιο πάνω διαφορά των δύο συντελεστών, τα της σχετικής διαδικασίας, τα των μεταγραφόμενων πράξεων, τα των αμοιβών συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων ή άλλων συμπραττόντων προσώπων και κάθε σχετική λεπτομέρεια. Στη διαδικασία αυτή μπορεί να προβλέπονται και ο τρόπος κατάρτισης σχετικών συμβάσεων μεταξύ του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α. ή των παραπάνω φορέων και των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών για τον προσδιορισμό σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση των μεταβιβαζόμενων στο Δημόσιο ή τους άλλους φορείς ποσοστών συνδιοκτησίας με τα αντίστοιχα τμήματα διαιρεμένης ιδιοκτησίας, ο τρόπος κατασκευής των έργων και κάθε σχετική λεπτομέρεια, η τυχόν σε χρήμα εκπλήρωση της υποχρέωσης των ιδιοκτητών και όλες οι άλλες σχετικές υποχρεώσεις. Οι πιο πάνω συμβάσεις απελλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή άλλο τέλος ή εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου ή οποιουδήποτε τρίτου, πλην Φ.Π.Α..

Άρθρο 19

Πολεοδομικές ρυθμίσεις για οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους

1. Η οριοθέτηση των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, οι οποίοι έχουν δημιουργηθεί μέχρι την ισχύ του ν. 1337/1983, γίνεται με τις διατάξεις του π. δ/τος της 24.4/3.5.1985 (ΦΕΚ 181 Δ'), όπως ισχύει, και τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α'), όπως τροποποιείται με την παρ. 9 περίπτωση α του άρθρου 25 του παρόντος. Το

ανωτέρω διατάγμα δεν έχει εφαρμογή για οικισμούς που δημιουργήθηκαν μετά την έναρξη εφαρμογής του παραπάνω ν. 1337/1983. Για τους ήδη οριοθετημένους οικισμούς δεν είναι επιτρεπτή η διεύρυνση των ορίων τους με νέα διουσιτική πράξη.

2. Η πολεοδομική και επέκταση των οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους, που έχουν δημιουργηθεί μέχρι την ισχύ του ν. 1337/1983, γίνεται σύμφωνα με το προεδρικό διάταγμα της 20/30.8.1985 (ΦΕΚ 414 Δ'), όπως ισχύει, και τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994, όπως τροποποιείται με την παρ. 9 περίπτωση α' του άρθρου 25 του παρόντος. Για την επέκταση των οικισμών αυτών, απαιτείται η ύπαρξη εγκεκριμένου Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., καθώς και η έγκριση ενιαίας πολεοδομικής μελέτης, με την επιφύλαξη των επόμενων παραγράφων, η οποία για τον υπάρχοντα οικισμό μπορεί να μην περιλαμβάνει ιδιαίτερες πολεοδομικές ρυθμίσεις.

3. Στην περιοχή μέσα στα όρια του οικισμού μπορεί να γίνει και ανεξάρτητη πολεοδομική μελέτη που μπορεί να περιορίζεται σε τμηματική πολεοδομική ρύθμιση κατά μήκος των κύριων οδών αξόνων ή σε άλλα πολεοδομικά ενδιαφέροντα σημεία. Με τη μελέτη αυτή καθορίζονται κοινόχρηστα κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης. Για τη μελέτη αυτή εκπονείται και εγκρίνεται ρυμοτομικό σχέδιο, κατά τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7.1923 με απόφαση του νομάρχη, με την επιφύλαξη της παρ. 5 του παρόντος. Ο νομάρχης με απόφαση του μπορεί να μεταβιβάσει την αρμοδιότητά του του προηγούμενου εδαφίου στον πρόεδρο του οικείου συμβουλίου της περιοχής, εφόσον σε αυτό υπάρχει οργανωμένη υπηρεσία πολεοδομικού σχεδιασμού.

4. Για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης εφαρμόζονται αναλογα οι διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 1337/1983. Για περίπτωση πολεοδομικής εντός των ορίων των οικισμών, καθώς και για περίπτωση έγκρισης ρυμοτομικού σχεδίου κατά την παράγραφο 3 του παρόντος, εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 32-39 του ν.δ/τος της 17.7.1923 "περί σχεδίων πόλεων κ.λπ.". Με απόφαση του νομάρχη ή του προέδρου του συμβουλίου της περιοχής, αν έχουν μεταβιβαστεί σε αυτόν οι κατά την προηγούμενη παράγραφο αρμοδιότητες, μετά από πρόταση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μπορεί να επιβληθεί στις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στην περιοχή εντός των ορίων του οικισμού ή της τμηματικής πολεοδομικής ρύθμισης η υποχρέωση συμμετοχής με εισφορά σε γη και σε χρήμα, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 20 και του άρθρου 21 του παρόντος.

5. Οι παραграфи 3 και 4 του άρθρου αυτού μπορεί να εφαρμόζονται και στους οικισμούς που έχουν χαρακτηρισθεί ως αξιόλογοι βάσει του άρθρου 2 παρ. 1 του π.δ/τος της 24.4/3.5.1985 (ΦΕΚ 181 Δ'), ή ως παραδοσιακοί ή υπάγονται στην κατηγορία οικισμών που αναφέρονται στην παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994, όπως τροποποιείται με την παρ. 9 περίπτωση α' του άρθρου 25 του παρόντος. Στις ανωτέρω περιπτώσεις η έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου γίνεται στους μεν αξιόλογους και παραδοσιακούς οικισμούς με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, στους δε λοιπούς οικισμούς με απόφαση του Γενικού Γραμ-

ματέα Περιφέρειας με γνώμη του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π..

6. Εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδομικής και επέκτασης των ως άνω οικισμών συνεχίζονται με βάση τις προϋφιστάμενες διατάξεις, εφόσον μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου έχει υπογραφεί σύμβαση ανάθεσης της σχετικής μελέτης.

Άρθρο 20 Εισφορά σε γη

1. Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορά περιοχές υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη για τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά την ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με την περίπτωση β' της παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69 Α'), με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 1647/1986 (ΦΕΚ 141 Α').

2. Κατ' εξαίρεση της παρ. 1 του παρόντος:

α) Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε περιοχές δεύτερης κατοικίας του π.δ/τος της 16.8.1985 (ΦΕΚ 416 Δ'), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τα άρθρα 1 και 2 του ν. 2242/1994, υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη, σύμφωνα με τα ποσοστά που καθορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 6 του ως άνω π.δ/τος της 16.8.1985.

β) Οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, κατά το άρθρο 19 του παρόντος, είτε οι οικισμοί αυτοί περιλαμβάνονται σε Γ.Π.Σ. είτε σε Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., συμπεριλαμβανομένων των οικισμών του άρθρου 9 παρ. 1 περίπτωση α' του π.δ/τος της 20.8.1985 (ΦΕΚ 414 Δ'), υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη ως κάτωθι:

Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 τ.μ., ποσοστό 5%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τ.μ. μέχρι 500 τ.μ., ποσοστό 10%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ., ποσοστό 15%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ., ποσοστό 25%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ., ποσοστό 30%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ., ποσοστό 40%.

γ) Οι ιδιοκτησίες για τις χρήσεις που αναφέρονται στα άρθρα 5, 6 και 7 του απο 23.2.1957 π.δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ'), όπως ισχύει, υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη, σύμφωνα με τα ποσοστά που καθορίζονται στην περίπτωση β' της παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69 Α').

δ) Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας και πολεοδομούνται έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 3.

3. Κατά τα λοιπά για την εισφορά σε γη εφαρμόζονται οι παραграфи 5 έως και 12 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως ισχύουν, και συμπληρώνονται με τις επόμενες παραγράφους και το άρθρο 25 του παρόντος.

4. Στο τέλος της παρ. 7 του αυτού άρθρου 8 του

ν. 1337/1983 προστίθεται το ακόλουθο εδάφιο:

“Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί να οριστούν όροι και προϋποθέσεις για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου.”

5. Οι ρυθμίσεις της περίπτωσης β της παρ. 2 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε οικισμούς, των οποίων η προκήρυξη ανάθεσης της μελέτης πολεοδομικής τους αρχίζει μετά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου.

Δύνανται να υπαχθούν στις ρυθμίσεις περί εισφορών της παρ. 2β του παρόντος άρθρου ή στις ρυθμίσεις του άρθρου 8 παρ. 4 του ν. 1337/1983 οι ανωτέρω οικισμοί, με απόφαση του αρμόδιου οργάνου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, μετά από πρόταση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

6. Για πολεοδομικές μελέτες χρήσεων που αναφέρονται στα άρθρα 5, 6 και 7 του από 23.2.1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166 Α'), για τις οποίες είχε γνωμοδοτήσει το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο την 12.4.1995 (ημερομηνία ισχύος του άρθρου 8 παρ. 4ζ του ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 23 παρ. 3β του ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69 Α') και δεν έχουν εγκριθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, μπορεί για τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών σε εισφορά σε γη να εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον γνωμοδοτήσει σχετικά το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

Άρθρο 21

Εισφορά σε χρήμα

1. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων, τα οποία περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορά περιοχές και τα οποία διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ακίνητα, συμμετέχουν με καταβολή χρηματικής εισφοράς στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων. Η εισφορά σε χρήμα ορίζεται σε ποσοστά επί της αξίας του ακινήτου, ως ακολούθως:

α) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 500 τ.μ., ποσοστό 10% της αξίας των ακινήτων.

β) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ., ποσοστό 15% της αξίας των ακινήτων.

γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού από 1.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ., ποσοστό 20% της αξίας των ακινήτων.

δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 10.000 τ.μ., ποσοστό 25% της αξίας των ακινήτων.

2. Κατ' εξαίρεση, για τους ιδιοκτήτες των ακινήτων τα οποία περιλαμβάνονται σε περιοχές επέκτασης οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, κατά το άρθρο 19 του παρόντος, η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 500 τ.μ., ποσοστό 5% της αξίας των ακινήτων.

β) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ., ποσοστό 10% της αξίας των ακινήτων.

γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού από 1.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ., ποσοστό 12% της αξίας των ακινήτων.

δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 10.000 τ.μ., ποσοστό 15% της αξίας των ακινήτων.

3. Για την πραγματοποίηση της εισφοράς σε χρήμα

εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των παραγράφων 3 έως 7 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983, όπως τροποποιούνται και συμπληρώνονται με την παρ. 4 του άρθρου 25 του παρόντος. Η εισφορά μπορεί να βεβαιώνεται απευθείας από τα αρμόδια όργανα του οικείου Ο.Τ.Α. αντί της πολεοδομικής υπηρεσίας.

4. Για τις υποχρεώσεις ιδιοκτητών σε εισφορά σε χρήμα, που οι ιδιοκτησίες περιλαμβάνονται σε περιοχές, των οποίων η πολεοδομική μελέτη έχει εγκριθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος ή εκκρεμεί η διαδικασία έγκρισής της και έχει γνωμοδοτήσει το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο ή έχει παρέλθει άπρακτη η σχετική προθεσμία, εφαρμόζονται οι εισφορές που ίσχυαν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος.

Δύνανται να υπαχθούν στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου οι ανωτέρω περιοχές με απόφαση του αρμόδιου οργάνου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, μετά από πρόταση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

5. Για την εισφορά σε χρήμα για τις ιδιοκτησίες που αναφέρονται στην παρ. 4 του άρθρου 12 του ν. 1647/1986 δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 22

Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης

1. Η παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, αντικαθίσταται ως κάτωθι:

“1. Ζώνες ειδικής ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) καθορίζονται σε πολεοδομούμενες περιοχές που ορίζονται για τον σκοπό αυτόν από Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και σε περιοχές με ήδη εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο ή περιοχές οριοθετημένων οικισμών προυφιστάμενων του έτους 1923, με σκοπό την αναμόρφωση, την ανάπλαση ή την ανάπτυξή τους. Οι ζώνες αυτές καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από σχετική ενημέρωση ή πρόταση του οικείου δήμου ή κοινότητας. Ο καθορισμός αυτός μπορεί να γίνει και με την πολεοδομική μελέτη.”

2. Με το προεδρικό διάταγμα με το οποίο καθορίζεται Ζ.Ε.Ε. μπορεί να ορίζεται για τη ζώνη αυτή συντελεστής δόμησης μεγαλύτερος από τον προβλεπόμενο στην πολεοδομική ενότητα, αναλογα με τη χρήση του κτιρίου, χωρίς όμως υπερβολή των ανωτάτων ορίων που προβλέπονται στο άρθρο 18 παρ. 1 του παρόντος νόμου. Αν η Ζ.Ε.Ε. καθορίζεται με την πολεοδομική μελέτη, ο αυξημένος αυτός συντελεστής δόμησης ορίζεται με τη μελέτη αυτήν. Σε περίπτωση αυξημένου συντελεστή κατά την παρούσα παράγραφο, εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στα τέταρτο και πέμπτο εδάφια της παρ. 2 του άρθρου 18 του παρόντος.

3. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία της παρ. 1, μπορεί να προβλεπονται ειδικότερα μέτρα οικονομικής ενίσχυσης που ισχύουν στην καθοριζόμενη ζώνη, όπως επιδότηση στεγαστικών δανείων, οικονομική ενίσχυση του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης ή άλλου αρμόδιου φορέα για την εκτέλεση των βασικών έργων στους κοινόχρηστους χώρους, καθώς και έργων αναβάθμισης ή οικιστικής ανάπτυξης, επιδότηση συμβάσεων που συνάπτει ο οργανισμός τοπικής αυτοδιοίκησης ή άλλος αρμόδιος φο-

ρέας με τρίτους για την εκτέλεση των παραπάνω έργων και καθορίζονται οι προϋποθέσεις εφαρμογής των μέτρων αυτών. Τα μέτρα αυτά μπορεί να προβλέπονται και με το διάταγμα, με το οποίο καθορίζεται η Ζ.Ε.Ε.. Αν μεταξύ των μέτρων περιλαμβάνεται η επιδότηση δανείων, το διάταγμα εκδίδεται με πρόταση και του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας.

4. Οι παράγραφοι 1 έως 3 του παρόντος άρθρου έχουν ανάλογη εφαρμογή και για τις καθοριζόμενες κατά το άρθρο 11 παρ. 5 του ν. 1337/1983 ζώνες ειδικών κινήτρων (Ζ.Ε.Κ.).

Άρθρο 23

Ρυθμίσεις σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας και αστικού ανοδοσμού

1. Οι παράγραφοι 1 - 4 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 αντικαθίστανται ως ακολούθως:

“1. Οι ζώνες ενεργού πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) και αστικού ανοδοσμού (Ζ.Α.Α.) περιλαμβάνονται πάντοτε μέσα στην περιοχή Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και καθορίζονται με τη διοικητική πράξη έγκρισης των σχεδίων αυτών. Σε περίπτωση μη καθορισμού με την πράξη αυτή ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α., ο καθορισμός αυτός μπορεί να γίνει με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά γνώμη των οικείων δημοτικών ή κοινοτικών συμβουλών ή με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

2. Η κίνηση της διαδικασίας για τον καθορισμό περιοχής ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α. μπορεί να γίνει είτε με πρωτοβουλία του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων είτε με πρόταση των οικείων δήμων ή κοινοτήτων ή των ανοδοχων φορέων της παρ. 1 του άρθρου 27 του ν. 947/1979, όπως η παράγραφος αυτή αντικαθίσταται με το β' εδάφιο της παρ. 5 του παρόντος άρθρου.

3. Η διαδικασία αυτή καθορισμού της περιοχής ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α. μπορεί να αρχίσει μαζί με την εκπόνηση του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή και μεταγενέστερα. Στην πρώτη περίπτωση το περίγραμμα της Ζ.Ε.Π. ή της Ζ.Α.Α. συμπεριλαμβάνεται στην πρόταση του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..

4. Η ανάπτυξη, ανάπλαση ή ανασυρραφή περιοχής με ενεργό πολεοδομία ή αστικό ανοδοσμό γίνεται σύμφωνα με τα άρθρα 23-34 και 35-50 αντίστοιχα του ν. 947/1979 “περι οικιστικών περιοχών”. Όπου στις διατάξεις αυτές μνημονεύεται προεδρικό διάταγμα για το χαρακτηρισμό περιοχής ως οικιστικής, νοείται για την εφαρμογή του άρθρου αυτού, η διοικητική πράξη που χαρακτηρίζει την περιοχή ως Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α., σύμφωνα με την παρ. 1^η του παρόντος. Στις Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α. εφαρμόζονται επίσης και οι διατάξεις των άρθρων 55 και 59 του ν. 947/1979.”

2. α) Το πρώτο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 αντικαθίσταται ως ακολούθως:

“5. Οι διατάξεις των άρθρων 23-34 και 35-50 του ν. 947/1979 μπορεί να εφαρμόζονται και χωρίς την έκδοση των προεδρικών διαταγμάτων ή κανονιστικών πράξεων που προβλέπονται σε αυτές.”

β) Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου αυτής καταργείται.

3. Η παρ. 7 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 8 του ν. 1512/1985, αντικαθίσταται ως εξής:

“7. Το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων καθορίζεται με τη σύμβαση ανάθεσης των έργων της Ζ.Ε.Π. και δεν μπορεί να είναι μικρότερο του τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) της έκτασης. Το ως άνω ποσοστό εξασφαλίζει ο ανοδοχος φορέας και καλύπτει την κατά το άρθρο 8 του παρόντος νόμου υποχρέωσή του εισφοράς σε γη. Η εισφορά σε γη για τις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε Ζ.Α.Α. ορίζεται σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 8.”

4. Για το ύψος της εισφοράς σε χρήμα των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στις Ζ.Ε.Π. και Ζ.Α.Α. εφαρμόζεται το άρθρο 21 του νόμου αυτού. Είναι δυνατός ο συμψηφισμός των υποχρεώσεων σε χρήμα με τις υποχρεώσεις του ανοδοχου φορέα εκτέλεσης των έργων υποδομής κατά τα οριζόμενα στη σχετική σύμβαση ανάθεσης του έργου της Ζ.Ε.Π. ή Ζ.Α.Α.

5. Οι παράγραφοι 1 και 3 του άρθρου 25 του ν. 947/1979 εξακολουθούν να ισχύουν, όπως επανήλθαν σε ισχύ μετά την κατάργηση των παρ. 8 και 9 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 με την παρ. 6 του άρθρου 98 του ν. 1892/1990. Η παρ. 1 του άρθρου 27 του ως άνω ν. 947/1979, όπως είχε αντικατασταθεί με την παρ. 10 του άρθρου 10 του ως άνω ν. 1337/1983 και όπως επανήλθε σε ισχύ μετά την κατάργηση της τελευταίας αυτής παραγράφου με την ως άνω παρ. 6 του άρθρου 98 του ως άνω ν. 1892/1990, αντικαθίσταται ως ακολούθως:

“1. Η διαχείριση του προγράμματος που προβλέπει το άρθρο 23 του παρόντος νόμου μπορεί να αναλαμβάνεται από το δήμο ή την κοινότητα ή δημοτικές ή κοινοτικές επιχειρήσεις ή τη Δ.Ε.Π.Ο.Σ. μαζί ή χωριστά ή να ανατίθεται σε εταιρία μικτής οικονομίας ή ανώνυμη εταιρία ή εταιρία περιορισμένης ευθύνης του άρθρου 25 ή 24 αντίστοιχα.”

Άρθρο 24

Περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομίας (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.)

1. Εδαφική έκταση, που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους κατά το άρθρο 19 του παρόντος, η οποία ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ αδιασέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου και περιλαμβάνεται στα όρια Γ.Π.Σ. συγκεκριμένου με βάσει το άρθρο 4 του παρόντος νόμου ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., μπορεί να καθορίζεται ως περιοχή ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομίας (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.) προς εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης, όπως αυτές καθορίζονται με το π.δ. από 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ') με εξαίρεση τις χρήσεις του άρθρου 6 αυτού, όπως ισχύει, ή προς εξυπηρέτηση της δεύτερης κατοικίας του π.δ./τος της 16.8.1985 (ΦΕΚ 416 Δ'), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α') και να πολεοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

2. Η εδαφική έκταση, που καθορίζεται ως Π.Ε.Ρ.Π.Ο. πρέπει να είναι ενιαία, να έχει ελάχιστη επιφάνεια εκατό

(100) στρέμματα και να μπορεί να αποτελέσει μία τουλάχιστον πολεοδομική ενότητα. Η έκταση που διακόπτεται από τυχόν υφιστάμενες εντός αυτής εγκαταστάσεις οδούς (εθνικές - επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές) δεν θεωρείται ενιαία. Εάν εντός της έκτασης υπάρχουν ρέματα, καθώς και εκτάσεις που σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (δοσικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι βιότοποι κλπ.), η επιφάνεια των εκτάσεων αυτών δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια της εδαφικής έκτασης που καθορίζεται ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ., οι εκτάσεις δε αυτές παραμένουν εκτός σχεδίου. Εάν εντός της έκτασης υπάρχουν μη εγκατεστημένες οδοί η επιφάνεια αυτών επίσης δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια της εδαφικής έκτασης που καθορίζεται ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ..

3. Για τον καθορισμό Π.Ε.Ρ.ΠΟ. μέχρι την έγκριση του κατά τα ανωτέρω Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., απαιτείται η προηγούμενη σύνταξη και έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητιών γης, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 4 του παρόντος, οι οποίες καλύπτουν τουλάχιστον την περιφέρεια ενός νομού ή νομαρχιακού διαμερισματος. Οι κατευθύνσεις αυτές εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου και του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Η γνώμη του νομαρχιακού συμβουλίου εκδίδεται και κοινοποιείται στο Υπουργείο σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιέρχεται στο συμβούλιο η πρόταση γενικών κατευθύνσεων. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δύναται να εγκρίνονται γενικές κατευθύνσεις και χωρίς τη γνώμη του νομαρχιακού συμβουλίου.

Ειδικά για τις περιοχές των ρυθμιστικών σχεδίων Αθήνας και Θεσσαλονίκης, αντί για τη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, γνωμοδοτεί η Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας ή Θεσσαλονίκης, αντίστοιχα.

4. Οι κατά την προηγούμενη παράγραφο γενικές κατευθύνσεις περιέχουν τουλάχιστον σχεδιαγράμμο με την οριοθέτηση των περιοχών που επιτρέπεται καταρχήν να καθοριστούν ως οικιστικά καταλλήλες για Π.Ε.Ρ.ΠΟ., το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που, μέσα στα όρια των παραπάνω περιοχών, μπορούν να καθοριστούν ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. και να πολεοδομηθούν με βάση το παρόν άρθρο, καθώς και χρονοδιάγραμμα πολεοδόμησης, το οποίο καλύπτει διάστημα δεκα (10) ετών και ορίζει το μέγιστο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομούνται ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. ανά πενταετία. Τα στοιχεία αυτά προσδιορίζονται ύστερα από μελέτη, με βάση τον οικιστικό ιστό του νομού, τις προοπτικές δημογραφικής εξέλιξης και γενικότερης ανάπτυξης του, τη διάταξη των λαϊκών, παραγωγικών και μη, δραστηριοτήτων στον ευρύτερο χώρο, τις περιβαλλοντικές και εδαφομορφολογικές συνθήκες, τα συστήματα επικοινωνίας, την ισορροπία των χρήσεων γης και ιδίως τα ανώτατα όρια δυνατής ανάπτυξης των περιοχών χωρίς αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής ή υποβάθμιση της ποιότητας ζωής (όρια κορεσμού). Ειδικά για καθορισμό περιοχών δεύτερης κατοικίας έχουν ανάλογη εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 2 του ν. 2242/1994.

5. Η πολεοδόμηση των Π.Ε.Ρ.ΠΟ. γίνεται με βάση πολεοδομική μελέτη, η οποία εκπονείται με πρωτοβουλία των προσώπων της παρ. 1. Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται και τροποποιείται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία εκδίδεται και κοινοποιείται στο Υπουργείο σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιέρχεται στο δήμο ή κοινότητα η σχετική μελέτη. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, δύναται να εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη χωρίς τη γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Η πολεοδομική μελέτη συνοδεύεται από πολεοδομικό σχέδιο συντασσόμενο σε οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα και έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7.1923. Τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης είναι δυνατή μετά πάροδο διετίας τουλάχιστον, χωρίς αύξηση του καθορισθέντα με αυτήν συντελεστή δόμησης.

Η πολεοδομική μελέτη συντάσσεται σύμφωνα με τις προδιαγραφές που θα ορισθούν με την παρ. 12 του παρόντος και περιέχει ιδίως: α) τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις, β) τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, γ) τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους που πρέπει να ανήχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 40% της συνολικής έκτασης της Π.Ε.Ρ.ΠΟ. και δ) τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους ή την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες ειδικές πολεοδομικές ανάγκες. Ο καθοριζόμενος μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομησιμων χώρων της Π.Ε.Ρ.ΠΟ. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,6 και ειδικά για περιοχές παραθεριστικής κατοικίας το 0,4. Εν πάση περιπτώσει ο συντελεστής δόμησης κάθε οικοδομήσιμου χώρου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,8 και ειδικά για περιοχές δεύτερης κατοικίας το 0,6.

6. Για την πολεοδόμηση των Π.Ε.Ρ.ΠΟ. απαιτείται προηγουμένως η χορήγηση βεβαίωσης από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ότι η συγκεκριμένη έκταση βρίσκεται εντός των κατά την παρ. 1 Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή του κατά την παρ. 4 σχεδίου γενικών κατευθύνσεων και πληροί τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου. Το χρονικό διάστημα μεταξύ της ανωτέρω βεβαίωσης και της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης δεν δύναται να είναι μεγαλύτερο της τριετίας. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων δύναται να καθορίζονται τα αναγκαία δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη χορήγηση της σχετικής βεβαίωσης, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

7. Προϋπόθεση για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αποτελεί η υποχρέωση των ιδιοκτητιών της εδαφικής έκτασης που πολεοδομείται ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ. να καταβάλουν στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. ειδική χρηματική εισφορά ίση με το δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας της προς

πολεοδομική έκτασης και η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 20.000.000 δραχμών, αναπροσαρμοζόμενων ανά διετία με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Η ειδική εισφορά αποτελεί έσοδο του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., δεν επιστρέφεται (εν όλω ή εν μέρει) σε περίπτωση μη εξάντλησης του καθοριζόμενου με την πολεοδομική μελέτη συντελεστή δόμησης και δεν οφείλεται εκ νέου σε περίπτωση τροποποίησης της πολεοδομικής μελέτης.

8. Η ειδική χρηματική εισφορά υπολογίζεται με βάση την αγοραία αξία γης κατά το χρόνο της κατά την παρ. 6 χορήγησης βεβαίωσης. Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας γης ανεξάρτητα από το ύψος αυτής γίνεται:

α) για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού των ακινήτων, σύμφωνα με τον τρόπο του συστήματος αυτού, της αξίας γης λαμβανομένης από τους σχετικούς πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών,

β) για τις λοιπές περιοχές, από τις αρμόδιες οικονομικές υπηρεσίες της περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων, που εφαρμόζονται κατόπιν αιτήσεως του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

Η εκτίμηση γίνεται από τον αρμόδιο ελεγκτή και θεωρείται από τον οικονομικό έφορο.

Η κατά τα ανωτέρω εκτιμهیείσα αγοραία αξία είναι ανακωνώνσιμη σε τρίτους, μπορεί δε να τύχει και δημιουργισότητας. Η εκτίμηση πρέπει να έχει γίνει σε χρόνο όχι μεγαλύτερο των έξι (6) μηνών προ της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

9. Το 20% του συνόλου της ειδικής εισφοράς χρήματος καταβάλλεται από τον αιτούντα στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. προ της υπογραφής από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων του σχεδίου προεδρικού διατάγματος έγκρισης πολεοδομικής μελέτης. Ομοίως προ της υπογραφής του ως άνω σχεδίου προεδρικού διατάγματος κατατίθεται από τον αιτούντα στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. εγγυητική επιστολή μιας των αναγνωρισμένων τραπεζών της χώρας ίση με το υπόλοιπο 80% της εισφοράς. Το υπόλοιπο αυτό πρέπει να καταβληθεί το αργότερο εντός διετίας στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., το οποίο και επιστρέφει την εγγυητική επιστολή. Αλλιώς, μετά την πάροδο της διετίας, η εγγυητική επιστολή καταπίπτει οριστικά υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., χωρίς οποιαδήποτε οικονομική ή άλλη διεκδίκηση του αιτούντος εκ μέρους του Δημοσίου.

10. Από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οι κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται ότι περιέρχονται σε κοινή χρήση, είτε γίνεται παραίτηση των κατά την παρ. 1 προσώπων από την κυριότητα, νομή και κατοχή των κοινόχρηστων χώρων είτε όχι. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει ως αναγκαίο, κατ' αμύχνητο τεκμήριο, επακολούθημα την κατά την ελεύθερη βούληση αυτών παραίτηση τους από την κυριότητα, νομή και κατοχή των κοινόχρηστων χώρων.

11. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με πρωτοβουλία και ευθύνη των προσώπων της πιο πάνω παρ. 1 του παρόντος και τον έλεγχο της αρμόδιας κατά τοπο πολεοδομικής υπηρεσίας κατά τις κείμενες διατάξεις. Αμέσως μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, ο ιδιοκτήτης της έκτασης προβαίνει στην εκτέλεση των έργων διαμόρφωσης του χώρου, καθώς

και στην εκτέλεση των έργων υποδομής, όπως αυτά προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη. Στη συνέχεια προβαίνει στη σύνταξη των κτιριακών μελετών και την εκτέλεση των οικοδομικών έργων στους διαμορφωμένους οικοδομήσιμους χώρους, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη. Διατάξεις που προβλέπουν την υποχρέωση εισφοράς σε γη και σε χρήμα δεν έχουν εφαρμογή στις περιπτώσεις πολεοδόμησης με βάση το παρόν άρθρο.

12. Η δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης των έργων υποδομής της Π.Ε.Ρ.Π.Ο. βαρύνει τα πρόσωπα της πιο πάνω παρ. 1 του άρθρου αυτού. Η εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής από τους ενδιαφερομένους μπορεί:

α) να ανατεθεί μετά από συμφωνία στους αρμόδιους οργανισμούς (Ο.Τ.Ε., Δ.Ε.Η., Ε.Υ.Δ.Α.Π. κ.λπ.),

β) να αναληφθεί από τους ενδιαφερομένους μετά από θεώρηση των σχετικών μελετών από τους αρμόδιους οργανισμούς,

γ) να αναληφθεί από τους ενδιαφερομένους με βάση προδιαγραφές που θα τους παραδοθούν από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και που έχουν συνταχθεί από τους οικείους οργανισμούς (Ο.Τ.Ε., Δ.Ε.Η., Ε.Υ.Δ.Α.Π.), προκειμένου βάσει αυτών να εκτελεστούν τα αντίστοιχα έργα υποδομής.

13. Από τη χορήγηση της κατά την παρ. 6 βεβαίωσης, η προς τρίτους μεταβίβαση της κυριότητας οικοδομήσιμων ή μη τμημάτων ή κτιρίων ή διαιρεμένης ιδιοκτησίας μέσα στις οικείες εκτάσεις της Π.Ε.Ρ.Π.Ο. επιτρέπεται μόνο μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και την ολοκλήρωση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής (ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου πόλης, εφόσον υπάρχει στην περιοχή).

Η ολοκλήρωση των έργων αυτών πιστοποιείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από εισήγηση της αρμόδιας διεύθυνσης για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, η οποία ανοφέρεται υποχρεωτικά στο σχετικό συμβόλαιο μεταβίβασης.

Στους παραβάτες των διατάξεων της παραγράφου αυτής και ειδικότερα στους δικαιονπρακτούντες, στους συντάσσοντες τεχνικά σχέδια, στους μεσίτες, στους συμβολαιογράφους που συντάσσουν συμβόλαια κατά παράβαση της διάταξης αυτής, στους δικηγόρους που παρίστανται και στους υποθηκοφύλακες που μεταγράφουν τέτοια συμβόλαια επιβάλλεται διοικητική ποινή προστίμου υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. Το πρόστιμο αυτό ορίζεται για το καθένα από τα ανωτέρω πρόσωπα ίσο με την αξία της συνολικής επιφάνειας της έκτασης της οποίας εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη, υπολογίζεται προς 10.000 δρχ. ανά τετραγωνικό μέτρο γης και δύναται να αναπροσαρμόζεται με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Με ανάλογη απόφαση καθορίζεται η διαδικασία και ο τρόπος επιβολής, είσπραξης και απόδοσης του προστίμου και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

14. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι προδιαγραφές εκπόνησης των κατά τις παρ. 2 και 3 γενικών

κατευθύνσεων, οι ειδικές προδιαγραφές εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης της Π.Ε.Ρ.Π.Ο. και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

15. Σε περίπτωση εκτάσεων επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των διακοσίων (200) στρεμμάτων, είναι δυνατόν να προβλέπεται στην οικεία πολεοδομική μελέτη και να αναφέρεται στη σχετική πράξη έγκρισής της ο χρόνος ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής κατά φάσεις, που αντιστοιχούν σε τμήματα έκτασης επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των εκατό (100) στρεμμάτων έκαστο. Στην περίπτωση αυτήν οι διατάξεις της παρ. 13 ισχύουν για κάθε φάση χωριστά.

16. Εκκρεμείς διαδικασίες για την πολεοδόμηση εκτάσεων με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1947/1991 συνεχίζονται με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου έχει υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων φάκελος με τα δικαιολογητικά για την έκδοση απόφασης οριστικής καταλληλότητας της έκτασης.

Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης πολεοδομικής μελέτης σε εκτάσεις για τις οποίες έχει εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος απόφαση οριστικής καταλληλότητας, σύμφωνα με το άρθρο 29 παρ. 2 του ν. 1947/1991, συνεχίζονται με τις προϊσχύουσες διατάξεις για μία διετία από τη δημοσίευση του παρόντος.

17. Τα άρθρα 69 μέχρι 75 του ν. 1892/1990 και 28 και 29 του ν. 1947/1991, όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν μεταγενέστερα, καταργούνται.

18. Για τη χωροθέτηση εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών έχουν ανάλογη εφαρμογή οι διατάξεις των παρ. 3 και 4 του παρόντος. Εκκρεμείς διαδικασίες χωροθέτησης εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών συνεχίζονται με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος έχει υποβληθεί στις αρμόδιες διευθύνσεις του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων φάκελος για αποδοχή της κατά το άρθρο 4 παρ. 11 του π.δ/τος 93/1987 (ΦΕΚ 52 Α'), έκθεσης σκοπιμότητας. Για την πολεοδόμηση των εκτάσεων αυτών εφαρμόζονται οι διατάξεις που τους διέπουν.

Άρθρο 25

Τροποποιούμενες - Καταργούμενες διατάξεις

1. Η παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 1337/1983, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 8 του ν. 1512/1983, καταργείται.

2. Η παρ. 7 του άρθρου 7 του ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2052/1992 (ΦΕΚ 94 Α'), καταργείται.

3. Στο τέλος του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 προστίθεται παράγραφος 13 ως εξής:

“13. Στις περιπτώσεις κατάληψης οικοπέδων μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, επιβάλλεται, πέρα από τα ελάχιστα όρια εμβοδού και διαστάσεων, η εξασφάλιση στη μεταβιβαζόμενη και στην ενοποιημένη έκταση του αναλογούντος σε κάθε τμήμα ποσοστού της εισφοράς σε γη που προκύπτει βάσει των διατάξεων του άρθρου αυτού. Κάθε δικαιοπραξία (εν ζωή ή αιτιο θανάτου) που έχει αντικείμενο μεταβίβαση κυριότητας κατά παράβαση

των ανωτέρω είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής άκυρη.”

4. α) Καταργείται η παράγραφος 3 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 και η παράγραφος 4 του ίδιου άρθρου αριθμείται ως 3. Το πρώτο εδάφιο της νέας παραγράφου 3 αντικαθίσταται ως εξής:

“3. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και στην οικοπεδική αξία που έχει κάθε ιδιοκτησία κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής.”

β) Οι παρ. 5 και 6 του ίδιου άρθρου 9 του ν. 1337/1983 αριθμούνται ως 4 και 5 και προστίθεται νέα παράγραφος 6 ως εξής:

“6. Οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας και τα λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου δεν απαλλάσσονται της εισφοράς σε χρήμα για τους προβλεπόμενους από την πολεοδομική μελέτη καινωφελείς χώρους αρμοδιότητάς τους. Η καταβολή της εισφοράς αυτής γίνεται μετά την απόκτηση του χώρου από το φορέα σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.”

5. Μέχρι την έγκριση Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. κατά τον παρόντα νόμο, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983.

6. Η παρ. 4 του άρθρου 14 του ν.δ/τος της 17.7/16.8.1923 δεν έχει εφαρμογή σε οικισμούς, των οποίων τα όρια προσδιορίστηκαν κατ' εφαρμογή του από 24.4/3.5.1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 181 Δ').

7. Η παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 1337/1983 αντικαθίσταται ως ακολούθως:

“3. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μπορεί να μεταβιβαστούν στους δήμους και τις κοινότητες που αποδεδειγμένα διαθέτουν οργανωμένη υπηρεσία πολεοδομικού σχεδιασμού όλες οι αρμοδιότητες που αφορούν την υλοποίηση και εξειδίκευση των στόχων και κατευθύνσεων του γενικού πολεοδομικού σχεδίου και κυρίως η εκπόνηση και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και ο καθορισμός των χρήσεων γης και των όρων και περιορισμών δόμησης. Η έγκριση και ο καθορισμός αυτός γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μαζί με τις σμκρύνσεις των σχετικών διαγραμμάτων με παραγγελία του δημάρχου ή του προέδρου της κοινότητας. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται οι προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν για τη διαπίστωση, σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, της ύπαρξης της οργανωμένης υπηρεσίας πολεοδομικού σχεδιασμού.”

8. Οι διατάξεις της παρ. 10 του άρθρου 43 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, καθώς και όλες οι διατάξεις του ν. 1337/1983 που αναφέρονται σε διάκριση πυκνοδομημένων, αραιοδομημένων και αδόμητων περιοχών, εφαρμόζονται μόνο σε εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδόμησης, που διέπονται από τον παραπάνω νόμο 1337/1983. Επίσης, εφαρμόζονται μόνο σε εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδόμησης οι διατάξεις των άρθρων 1 και 2 της παρ. 7 του άρθρου 6, των παρ. 1 και 2 του άρθρου 8, των παρ. 1 και 2 του άρθρου 9 και του άρθρου 13 του ν. 1337/1983, όπως ισχύουν.

9. α) Οι ρυθμίσεις που προβλέπονται από την παρ.

1 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 γίνονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, μετά από γνώμη του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π..

Εκκρεμείς διαδικασίες για ρυθμίσεις κατά τα ανωτέρω συνεχίζονται με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον κατά τη δημοσίευση του παρόντος έχει γνωμοδοτήσει γι' αυτές το Κεντρικό Σ.Χ.Ο.Π..

β. Ειδικά ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και η έγκριση ή τροποποίηση σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών χαρακτηρισμένων ως παραδοσιακών, γίνεται με προεδρικό διάταγμα, κατόπιν προτάσεως του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Σ.Χ.Ο.Π.. Προκειμένου για παραδοσιακούς οικισμούς περιοχών αρμοδιότητας Υπουργίων Μακεδονίας - Θράκης και Αιγαίου, οι ανωτέρω ρυθμίσεις ασκούνται από τους Υπουργούς αυτούς, αντίστοιχα. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι κείμενες διατάξεις.

Άρθρο 26

Κωδικοποίηση πολεοδομικής νομοθεσίας

1. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μπορεί να αυταθεί στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή της οποίας τα μέλη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν τα εννέα, για τη σύνταξη κώδικα χωροταξίας και πολεοδομίας. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται το ποσό και ο τρόπος καταβολής της αποζημίωσης των μελών της επιτροπής, των ειδικών εισηγητών που τυχόν ορίζονται σύμφωνα με την παρ. 2 και των γραμματέων και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

2. Η επιτροπή που προβλέπεται στην προηγούμενη παράγραφο συγκροτείται από δικαστικούς λειτουργούς, καθηγητές ανώτατων εκπαιδευτικών ιδρυμάτων και δημοσίους υπαλλήλους, εν ενεργεία και συνταξιούχους, καθώς και από ιδιώτες επιστήμονες ειδικευμένους σε θέματα της πολεοδομίας. Ο πρόεδρος και τα μέλη της επιτροπής ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, με την οποία και τάσσεται ο χρόνος περάτωσης του έργου της. Με την ίδια απόφαση ορίζονται έως τρεις υπάλληλοι του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, οι οποίοι ασκούν καθήκοντα γραμματέα της επιτροπής. Με την απόφαση αυτή μπορεί επίσης να οριστούν ως ειδικοί εισηγητές έως τρεις υπάλληλοι του παραπάνω Υπουργείου κατηγορίας ΠΕ.

3. Ο κατά την παρ. 1 κώδικας θα περιλαμβάνει τις ισχύουσες διατάξεις νόμων και κανονιστικών πράξεων, που αφορούν τα ρυθμιστικά σχέδια, τον πολεοδομικό σχεδιασμό, την ανάπτυξη, επέκταση, ανάπλαση και διαμόρφωση των οικισμών, την εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων και πολεοδομικών μελετών, τους γενικούς κανόνες δόμησης εντός και εκτός σχεδίου και οικισμών, τη διαδικασία απαλλοτρίωσης, τακτοποίησης και προσκύρωσης ακινήτων και έκδοσης οικοδομικών αδειών, την αυθαίρετη δόμηση, τη μεταφορά συντελεστή και κάθε άλλη διάταξη που εντάσσεται στη βασική πολεοδομική νομοθεσία.

Κατά τη σύνταξη του κώδικα, επιτρέπεται η κατάργηση

διατάξεων που κρίνονται ατελέσφορες για την επίτευξη πρακτικών αποτελεσμάτων, η απόληξη διατάξεων που έχουν καταργηθεί αιωπηρώς, καθώς και των μεταβατικών διατάξεων που δεν έχουν πλέον πεδίο εφαρμογής, η προσαρμογή διατάξεων προς το ισχύον Σύνταγμα, η αναδιατύπωση διατάξεων χάρη απλουστεύσεως ή άρσεως ερμηνευτικών αμφιβολιών ή συσχετισμού προς παρεμφερείς διατάξεις, ο καθορισμός των αρμοδίων οργάνων σε συνάρτηση με το υφιστάμενο οργανωτικό σχήμα των κεντρικών και αποκεντρωμένων υπηρεσιών και των οργάνων της αυτοδιοίκησης, η ενοποίηση και η αναδιάρθρωση νομοθετημάτων, η μεταγλώττιση του κειμένου στη δημοτική και κάθε άλλη μεταβολή απαραίτητη για την ενότητα της ρυθμίσεως.

Ο κώδικας επιτρέπεται να περιέχει εξουσιοδοτήσεις για τη μεταγενέστερη τροποποίηση συγκεκριμένων τμημάτων αυτού με προεδρικό διάταγμα ή άλλη κανονιστική πράξη.

4. Ο κώδικας χωροταξίας και πολεοδομίας, που θα καταρτισθεί κατά τις προηγούμενες παραγράφους, θα υποβληθεί στην Ολομέλεια της Βουλής προς κύρωση κατά τη διαδικασία του άρθρου 75 παρ. 6 του Συντάγματος.

Άρθρο 27

Κυρώνεται και έχει ισχύ νόμου, από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, το τμήμα της Σύμβουσης, αποτελούμενο από τα τέσσερα πρώτα άρθρα αυτής, που υπογράφηκε στην Αθήνα στις 16.4.1989 μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου αφ' ενός και της Ανώνυμης Εταιρείας Μικτής Οικονομίας με την επωνυμία "ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΕΝΕΡΓΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΟΖΑΝΗΣ - Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ." αφ' ετέρου, για το έργο "Ανάπτυξη της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης".

Το τμήμα της Σύμβουσης, που κυρώνεται και έχει ισχύ νόμου, έχει ως εξής:

Σύμβαση ανάθεσης του έργου Ανάπτυξης της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης

Σήμερα, 16 Απριλίου 1989, μεταξύ:

1. Του Ελληνικού Δημοσίου, καλούμενου στο εξής το "Δημόσιο", που εκπροσωπείται στη Σύμβαση αυτή από τον Υπουργό Χωροταξίας, Οικισμού Περιβάλλοντος και Δημόσιων Έργων Μανώλη Παπαστεφανόση, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 του ν. 1512/1985 και του ν. 947/1979,

2. Της Ανώνυμης Εταιρείας Μικτής Οικονομίας υπό την επωνυμία "ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΕΝΕΡΓΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΟΖΑΝΗΣ - Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.", που έχει συσταθεί με την 965/9.6.1988 πράξη της συμβολαιογράφου Κοζάνης Βασιλικής Δ. Τσιτσέλη και εγκρίθηκε με την 1766/20.6.1988 απόφαση του Νομάρχη Κοζάνης, περίληψη του καταστατικού της οποίας δημοσιεύθηκε στο 2309/4.7.1988 ΦΕΚ (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.), καλούμενη ως εξής ως "Δ.Ε.Π.Ε.ΠΟ.Κ. Α.Ε.", εκπροσωπούμενη από τον πρόεδρο του διοικητικού συμβουλίου κ. Ν. Παγούνη, Δήμαρχο Κοζάνης, σύμφωνα με την απόφαση του δημοτικού συμβουλίου που περιλαμβάνεται στο υπ' αρ. 1 πρακτικό, αντίγραφο του οποίου επισυνάπτεται στην παρούσα Σύμβαση,

συμφωνήθηκαν και έγιναν αποδεκτά τα εξής:

Άρθρο 1 Πλαίσιο διατάξεων

Η Σύμβαση αυτή καταρτίζεται σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 27 του ν. 947/1979 και αφού έλαβαν υπόψη:

1. Το ν. 947/1979, όπως αυτός τροποποιήθηκε, ισχύει από τους νόμους 1337/1983 και 1512/1985,

2. Την 7179/423/12.2.1986 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων "Εγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Κοζάνης (Ν. Κοζάνης)" (ΦΕΚ 68 Δ').

3. Το από 16.2.1989 προεδρικό διάταγμα που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 138/1989 Τ.Δ. με το οποίο καθορίστηκε ζώνη ενεργού πολεοδομίας (Ζ.Ε.Π.) στην περιοχή "Παϊάμπορο" του Δήμου Κοζάνης (Ν. Κοζάνης) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη αυτής.

Άρθρο 2 Αντικείμενο της Σύμβασης

1. Με τις διατάξεις της παρούσας Σύμβουσεως και σύμφωνα με το πλαίσιο του προηγούμενου άρθρου, το Δημόσιο αναθέτει και η Δ.Ε.Π.Ο.Κ. Α.Ε. αναλαμβάνει τη μελέτη και κατασκευή των έργων τεχνικής και κοινωνικής υποδομής και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος, την κατασκευή έτοιμων κατοικιών, τη διάθεση οικοπέδων σε τρίτους για ανοικοδόμηση και την κατασκευή των προβλεπόμενων κτιρίων επαγγελματικής χρήσης - αναψυχής κ.λπ., όπως προσδιορίζονται στα επόμενα άρθρα, του οικιστικού προγράμματος στην περιοχή της Ζ.Ε.Π. Παϊάμπορο Δήμου Κοζάνης, συνολικής εκτάσεως 500 περίπου στρεμμάτων, όπως περιγράφονται στην πολεοδομική μελέτη που εγκρίθηκε.

Για την εφαρμογή της Ζ.Ε.Π. εκπονήθηκε σχετική μελέτη από την "Αναπτυξιακή Κοζάνης Α.Ε.", την οποία τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν υποψη τους και θα αποτελέσει παράρτημα της Σύμβασης αυτής.

Η ανάπτυξη της Ζ.Ε.Π. θα έχει σαν σκοπούς:

α) Την επίλυση του στεγαστικού προβλήματος της περιοχής του Δήμου Κοζάνης με την υλοποίηση ολοκληρωμένου οικιστικού προγράμματος που θα περιλαμβάνει τη μελέτη και κατασκευή των κοινόχρηστων και κοινωφελών έργων, τη μελέτη και κατασκευή των έτοιμων κατοικιών και τη διάθεση τους σε τρίτους, τη διάθεση οικοπέδων για ανοικοδόμηση, τη μελέτη και κατασκευή χώρων αναψυχής, σήλησης, εμπορικών κέντρων κ.λπ.

β) Την αυτόνομη ανάπτυξη της περιοχής με βασικούς οικονομικούς πόρους που θα εξασφαλιστούν με τη διαδικασία της εφαρμογής της Ζ.Ε.Π. και με τη διάθεση έτοιμης κατοικίας υψηλού επιπέδου και οικοπέδου σε προσιτές και ανταγωνιστικές τιμές σε τρίτους.

γ) Την ενεργοποίηση της τοπικής αυτοδιοίκησης που μέσα από τη δημοτική επιχείρηση και με ένα ολοκληρωμένο πρόγραμμα Ζ.Ε.Π. θα αποτελέσει προτυπο οικιστικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης για ολοκλήρωση της χώρας.

2. Η Δ.Ε.Π.Ο.Κ. αναλαμβάνει να κατασκευάσει όλα

τα έργα υποδομής (εκτός από τα έργα της Δ.Ε.Η. και Ο.Τ.Ε.) και τα έργα των περιοχών αμιγούς κατοικίας, πολεοδομικού κέντρου, ελεύθερων χώρων οστικού πρασίνου και τα έργα τουρισμού αναψυχής. Αναλυτικότερα:

α) Τα έργα υποδομής, δηλαδή το οδικό δίκτυο, πεζοδρόμων, τη διαμόρφωση των κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων (κεντρική πλατεία, χώροι στάσης και παιχνιδιού), τη διαμόρφωση των χώρων στάθμευσης, τη φύτευση πρασίνου, το δίκτυο ύδρευσης - πυρόσβεσης και αποχέτευσης ομβρίων και ακαθάρτων, τη σύνδεση του δικτύου αποχέτευσης της πόλης της Κοζάνης, το δίκτυο διανομής ζεστού νερού θέρμανσης και οικιακής χρήσης (δίκτυο τηλεθέρμανσης), το δίκτυο κεντρικής κεραίας λήψης τηλεοπτικών και ραδιοφωνικών προγραμμάτων και της εγκατάστασης απαγωγής απορριμμάτων. Τα κοινόχρηστα (χώροι και έργα) μετά την ολοκλήρωσή τους θα παραδίδονται στο Δήμο Κοζάνης, στον οποίο θα ανήκουν σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Σημειώνεται ότι τμήμα των έργων υποδομής δύναται να επεκταθεί και εκτός των ορίων του συγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από λόγους τεχνικής αρτιότητας, οικονομικότητας και ολοκλήρωσης αυτών, με την προϋπόθεση ότι η επέκταση αυτή θα εξυπηρετεί μελλοντική επέκταση του συγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

β) Τα κτιριακά και άλλα έργα της περιοχής αμιγούς κατοικίας (οικοδομικά τετράγωνα 21, 22, 17, 12, 28, 29, 30, 32, 33, 45, 46, 42, 39) και ειδικότερα κτίρια κατοικιών και εμπορικών καταστημάτων και πολιτιστικά κτίρια, καθώς και των περιοχών πολεοδομικού κέντρου, ελεύθερων χώρων - οστικού πρασίνου και τουρισμού - αναψυχής (οικοδομικά τετράγωνα 9, 10, 11, 7, 6, 1, 5, 3, 4) και ειδικότερα κτίρια κατοικιών, γραφείων, τραπεζών, ασφαλειών, κοινωφελών οργανισμών, διοίκησης, συνάθροισης κοινού, εμπορικών καταστημάτων, εστιατορίων και αναψυκτηρίων, πολιτιστικά κτίρια, επαγγελματικά εργαστήρια, κτίρια τουριστικών εγκαταστάσεων, αθλητικών εγκαταστάσεων και στάθμευσης.

γ) Τα οικόπεδα που θα μεταβιβαστούν σε τρίτους για ανέγερση κατοικίας θα βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα 23, 24, 25 και 26.

3. Η εκτέλεση του οικιστικού προγράμματος της Σύμβασης αυτής θα πραγματοποιηθεί σε τέσσερα στάδια, όπως προβλέπεται και περιγράφεται παρακάτω και θα περιλαμβάνουν τις αντίστοιχες εργασίες. Η συνολική διάρκεια εκτέλεσης του προγράμματος θα είναι συνολικά οκτώ (8) χρόνια από σήμερα.

Άρθρο 3

1. Η ισχύς της Σύμβασης αρχίζει από την υπογραφή της.

2. Το Δημόσιο αναλαμβάνει την υποχρέωση να δημοσιεύσει τη Σύμβαση αυτή στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, σύμφωνα με το άρθρο 30 παρ. 2 του ν. 947/1979.

3. Αν παρέλθει τρίμηνο χωρίς να εκπληρωθεί η κατά την προηγούμενη παράγραφο υποχρέωση του Δημοσίου, η Δ.Ε.Π.Ο.Κ. Α.Ε. δικαιούται να παραιτείται ανάλογα τις συμβατικές προθεσμίες.

Άρθρο 4

1. Η έκταση που περιλαμβάνεται στη Ζ.Ε.Π. Κοζάνης, εκτάσεως 500 περίπου στρεμμάτων, όπως αυτή περιγράφεται και αποτυπώνεται στο προεδρικό διάταγμα εγκρίσεως της πολεοδομικής μελέτης, αποτελεί ιδιοκτησία του Δήμου Κοζάνης που θα μεταβιβαστεί κατά πλήρη κυριότητα στη Δ.Ε.Π.Ε.Π.Ο.Κ. Α.Ε.΄.

2. Το Δημόσιο - πέρα από τα κτίρια εκπαίδευσης - τα Ν.Π.Δ.Δ. και οι κοινωνικές οργανισμοί δύναται να αποκτήσουν χώρους (αδόμητους ή δομημένους) στην περιοχή του πολεοδομικού κέντρου για τη στεγασή των υπηρεσιών που πιθανόν θα απαιτηθούν για την εξυπηρέτηση της Ζ.Ε.Π., όπως π.χ. Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., ΕΛ-ΤΑ, Ελληνική Αστυνομία, Πυροσβεστικό Σώμα κ.λπ..

Για την απόκτηση των αναγκών εκτάσεων από το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ. και τους κοινωνικούς οργανισμούς, ώστε να κατασκευασθούν σε αυτές κτίρια και έργα που θα καλύψουν τις λειτουργικές ανάγκες τους, πρέπει να ειδοποιηθεί η Δ.Ε.Π.Ε.Π.Ο.Κ. μέσα σε έξι (6) μήνες από τη δημοσίευση της Σύμβουσης αυτής.

Στην ειδοποίηση θα καθορίζονται η χρήση, οι απαιτούμενες επιφανείες σε τετραγωνικά μέτρα και οι πιθανές ειδικές κατασκευαστικές απαιτήσεις, καθώς και το χρονοδιάγραμμα κατασκευής των κτιρίων και έργων, ενταγμένο μέσα στα χρονικά όρια κατασκευής της Ζ.Ε.Π., που προβλέπονται στο άρθρο. Η Δ.Ε.Π.Ε.Π.Ο.Κ. θα προσδιορίζει την ακριβή θέση των εκτάσεων που θα πωληθούν στο Δημόσιο, στα Ν.Π.Δ.Δ. και στους κοινωνικούς οργανισμούς στην περιοχή πολεοδομικού κέντρου, αφού λάβει υπόψη τις αναφερόμενες στην ειδοποίηση απαιτήσεις τους και την πολεοδομική μελέτη της Ζ.Ε.Π..

Το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ. και οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας οφείλουν να ακολουθήσουν στην κατασκευή των κτιρίων και των έργων τις ειδικές προδιαγραφές και τον πολεοδομικό κανονισμό της Ζ.Ε.Π. (μορφολογία κτιρίων, εξωτερικά υλικά κ.λπ.).

Η Δ.Ε.Π.Ε.Π.Ο.Κ. υποχρεούται να παραχωρήσει δωρεάν τις αναγκαίες εκτάσεις στον Ο.Σ.Κ., Γ.Γ.Α., Υπουργείο Υγείας και Προνοίας, Υπουργείο Δικαιοσύνης για την κατασκευή κτιρίων νομαρχιακής και περιφερειακής διοίκησης. Η παραχώρηση των εκτάσεων θα γίνει με τον όρο της ανεγέρσεως κτιρίων σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα της Σύμβουσης αυτής (άρθρο 5) και, όπου δεν προβλέπεται, με την υποχρέωση να ολοκληρωθούν τα κτιριακά έργα εντός πενταετίας.

Άρθρο 28

1. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να επιχορηγεί από τις πιστώσεις του, το Ν.Π.Ι.Δ. με την επωνυμία "Μουσείο Γουλανδου Φυσικής Ιστορίας" (Μ.Γ.Φ.Ι.), για την εκτέλεση συγκεκριμένου έργου ή προγράμματος που συμβάλλει στην περιβαλλοντική, οικολογική και πολιτιστική ανάπτυξη της χώρας και εντάσσεται στο πλαίσιο της πολιτικής και των προτεραιοτήτων του Υπουργείου αυτού, εφαρμοζομένης κατά τα λοιπά της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 1262/1982.

Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δη-

μόσιων Έργων ορίζεται το συγκεκριμένο έργο ή πρόγραμμα που πληροί τις προϋποθέσεις για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης.

2. Επίσης από τις πιστώσεις του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να επιχορηγούνται ιδρύματα και λοιπά Ν.Π.Ι.Δ., με κοινωνική ή με μη κερδοσκοπικό σκοπό για την εκτέλεση συγκεκριμένου έργου ή προγράμματος, που συμβάλλει στην περιβαλλοντική, οικολογική, πολιτιστική, πολεοδομική και χωροταξική ανάπτυξη της χώρας και εντάσσεται στο πλαίσιο της πολιτικής και των προτεραιοτήτων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων εφαρμοζομένης κατά τα λοιπά της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 1262/1982. Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται κάθε φορά το νομικό πρόσωπο και το συγκεκριμένο έργο ή πρόγραμμα, που πληρούν τις προϋποθέσεις για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης.

3. Η παρ. 4 του άρθρου 16 του ν. 2308/1995 (ΦΕΚ 114 Α΄) καταργείται και η παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. 2052/1992 (ΦΕΚ 94 Α΄), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α΄), συμπληρώνεται ως εξής:

Στο δεύτερο εδάφιο της ως άνω παραγράφου 1 στην τρίτη σειρά μετά τις λέξεις "και διατίθεται" προστίθενται οι λέξεις "σύμφωνα με τις οικείες κατά περίπτωση διατάξεις" και στην πέμπτη σειρά μετά τις λέξεις "την εκπόνηση μελετών" προστίθεται η λέξη "διεξαγωγή".

Στη δέκατη τρίτη σειρά του ως άνω εδαφίου, μετά τη λέξη "εκπαίδευση", προστίθεται η φράση "τη λειτουργία φορέων διαχείρισης βιοτόπων, καθώς και μέτρων που συμβάλλουν στην προστασία και διαχείριση των περιοχών αυτών."

Στην δέκατη τρίτη και δέκατη τέταρτη σειρά του ίδιου ως άνω εδαφίου διαγράφονται οι λέξεις "καθώς και".

Στο τέλος του εδαφίου αυτού η τελεία γίνεται κόμμα και προστίθενται τα κατωθί:

"τη μελέτη και εκτέλεση έργων ανάπλασης κοινόχρηστων χώρων, την απαλλοτρίωση ελεύθερων χώρων και τη μετατροπή τους σε χώρους αστικού και περιφερειακού προσίνου, καθώς και την αποκτηση και αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων και στηλαίων και τη διαμόρφωση των ελεύθερων χώρων τους.

Επίσης, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, από το ως άνω ποσοστό 50% που αποδίδεται απευθείας στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., μπορεί να δισπενείται με τη μορφή επιχορήγησης χρηματικά ποσά σε Ο.Τ.Α., λοιπά Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ. με κοινωνικούς σκοπούς ή με χαρακτήρα μη κερδοσκοπικό, για συγκεκριμένες δράσεις που συμβάλλουν στην εξυπηρέτηση ή πραγματοποίηση των αναφερόμενων στο προηγούμενο εδάφιο σκοπών."

Άρθρο 29

1.α. Με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου, μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, δύναται να μειώνεται η απόσταση των ιδρυόμενων ή επεκτεινόμενων καμητηρίων που ορίστηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ/τος 1128/1980 (ΦΕΚ 284

Α'), εφόσον η μείωση αυτή δεν επφέρει επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον και στην προστασία της δημόσιας υγείας και πάντως σε καμία περίπτωση η απόσταση αυτή να μην είναι μικρότερη των εκατόν πενήντα (150) μέτρων από το άκρο του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης και εβδομήντα πέντε (75) μέτρων από μεμονωμένες νομίμως υφιστάμενες κατοικίες.

Οι αποστάσεις των κοιμητηρίων από τα φρέατα ή τις πηγές πόσιμου ύδατος, όπως ορίζονται στην αυτή ως άνω παράγραφο του π.δ/τος 1128/1980 εφαρμόζονται εφόσον αποδεικνύεται από υδρογεωτεχνική μελέτη που εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας ότι δεν δημιουργούνται κίνδυνοι ρύπανσης ή μόλυνσης του υδροφόρου ορίζοντα που τροφοδοτούν τα εν λόγω φρέατα ή πηγές.

β. Οι ρυθμίσεις της ανωτέρω περίπτωσης εφαρμόζονται και για αποστάσεις έγκρισης νέου ή επέκτασης υφιστάμενου σχεδίου πόλεως και ανόρυξης φρέατος πόσιμου ύδατος από τα υφιστάμενα κοιμητήρια.

Κατ' εξαίρεση, προκειμένου για πολεοδομική βιομηχανικών περιοχών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4458/1965 (ΦΕΚ 27 Α'), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ν. 742/1977 (ΦΕΚ 319 Α'), καθώς και βιομηχανικών-βιοτεχνικών πάρκων, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 3 Α'), απαγορεύεται η απόσταση των εγκεκριμένων σχεδίων αυτών εκ των υφιστάμενων κοιμητηρίων να είναι μικρότερη των πενήντα (50) μέτρων.

γ. Η κατά το ανωτέρω π.δ. 1128/1980 απόσταση των διακοσίων πενήντα (250) μέτρων για την έγκριση νέου ή επέκταση σχεδίου πόλεως από υφιστάμενα μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος κοιμητήρια, δύναται να μειωθεί μέχρι πενήντα (50) μέτρα, με την προϋπόθεση ότι μεταξύ του προς επέκταση σχεδίου πόλεως και του κοιμητηρίου υπάρχουν κοινόχρηστοι χώροι ή χώροι πρασίνου και επιπλέον δεν προκύπτει κίνδυνος ρύπανσης ή μόλυνσης του υπόγειου υδροφόρου στρώματος, αποδεικνυόμενου από υδρογεωτεχνική μελέτη, που εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας.

Η ανωτέρω απόσταση των πενήντα (50) μέτρων δύναται να μειωθεί στα είκοσι (20) μέτρα με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου, μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

Με απόφαση των Υπουργών Υγείας και Πρόνοιας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ρυθμίζονται οι λεπτομέρειες των ανωτέρω.

2. Στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α') προστίθενται τα κατωθι εδάφια:

"Εκκρεμείς διαδικασίες καθορισμού των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και η έγκριση ή τροποποίηση σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών των ανωτέρω οικισμών, συνεχίζονται με βάση τις προϋκτιστές του παρόντος διατάξεις, εφόσον μέχρι τις 3.10.1994, ημέρα δημοσίευσης του παρόντος νόμου, είχε γνωμοδοτήσει το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο ή είχε παρέλθει άπρακτη η σχετική προθεσμία.

Σχετικές αποφάσεις νομαρχών, που δημοσιεύθηκαν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μετά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, θεωρούνται έγκυρες εφόσον συντρέχει η κατά την τήρηση της σχετικής διαδικασίας ανωτέρω προϋπόθεση."

3.α. Η παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 2308/1995 (ΦΕΚ 114 Α') αντικαθίσταται ως εξής:

"2. Η απόφαση για την κήρυξη περιοχής υπό κτηματογράφηση δημοσιεύεται σε μία ημερήσια εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας και σε δύο εφημερίδες του νομού ή της περιφέρειας. Η απόφαση αυτή κοινοποιείται στο Υπουργείο Εξωτερικών, στους οικείους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, νομαρχίες, συμβολαιογραφικούς συλλόγους, καθώς και στο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου."

β. Μετά το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 2 του ίδιου νόμου προστίθενται τα κατωθι εδάφια:

"Η απόφαση αυτή δημοσιεύεται σε μία ημερήσια εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας και σε δύο του νομού ή της περιφέρειας. Κοινοποιείται επίσης στο Υπουργείο Εξωτερικών, στους οικείους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και στη νομαρχία."

γ. Η παρ. 2 του ως άνω άρθρου 2 αντικαθίσταται ως εξής:

"2. Το Ελληνικό Δημόσιο δεν έχει υποχρέωση υποβολής της κατά την προηγούμενη παράγραφο δήλωσης."

δ. Η παρ. 4 του άρθρου 2 αντικαθίσταται ως εξής:

"4. Η δήλωση υποβάλλεται στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματολογίου ή στο οικείο κοινοτικό ή δημοτικό κατάστημα ή όπου αλλού ορίζεται στην απόφαση της παρ. 1."

ε. ι. Η παρ. 5 του ίδιου άρθρου 2 αντικαθίσταται ως εξής:

"5. Οι δηλώσεις υποβάλλονται μέσα σε προθεσμία τριών (3) μηνών, η έναρξη της οποίας ορίζεται με την απόφαση της παρ. 1 του παρόντος άρθρου. Η αντίστοιχη προθεσμία για τους κατοίκους της αλλοδαπής είναι έξι (6) μήνες. Οι προθεσμίες αυτές μπορεί να παρατείνονται για χρόνο συνολικά έως τρεις (3) μήνες με αποφάσεις του Ο.Κ.Χ.Ε., που δημοσιεύονται κατε την παρ. 1 του παρόντος άρθρου."

ιι. Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 6 του ίδιου άρθρου 2 αντικαθίσταται ως εξής:

"Υποχρέωση υποβολής δήλωσης για τα δικαιώματα της παρ. 3 έχουν και όσοι αποκτούν τέτοιο δικαίωμα μέσα στο παραπάνω χρονικό διάστημα. Οι δηλώσεις αυτές, για τις οποίες ισχύουν κατε τα λοιπα οι ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου, υποβάλλονται μέσα σε προθεσμία ενός (1) μήνα από την κτήση ή τη μεταβολή του εγγραπτεύου δικαιώματος, εκτός αν δεν έχει λήξει ακόμα η προθεσμία της παρ. 5, οπότε η δήλωση υποβάλλεται εντός αυτής."

στ. Στο δεύτερο εδάφιο του άρθρου 4 του ανωτέρω ν. 2308/1995 η φράση "και σε δύο ημερήσιες εφημερίδες των Αθηνών και κοινοποιείται στο Υπουργείο Εξωτερικών" αντικαθίσταται με τη φράση:

"σε μία ημερήσια εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας και σε δύο εφημερίδες του νομού ή της περιφέρειας, κοινοποιείται δε στο Υπουργείο Εξωτερικών, στους οικείους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, στις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις..."

ζ. Στο τέλος του άρθρου 4 προστίθενται τα εξής:

"Στις περιπτώσεις που ο Ο.Κ.Χ.Ε. κρίνει ότι υπάρχουν ή μπορούν να συμπληρωθούν κτηματολογικά διαγράμματα και πίνακες για τμήμα δήμου ή κοινότητας, τότε η διαδικασία δύναται να συνεχιστεί μετά την κήρυξη της περιοχής υπό κτηματογράφηση, με την πρώτη ανάρτηση, όπως αυτή προβλέπεται στην παρ. 1."

4.α. Στο τέλος της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α') προστίθενται τα εξής:

“Οι χώροι που προορίζονται από την πολεοδομική μελέτη των ανωτέρω ΒΚ 2115 και ΒΚ 2116 κτημάτων που εγκρίθηκε με το π.δ. 4.8.1993 (ΦΕΚ 1062 Δ') για κοινόχρηστες και κοινωφελείς χρήσεις, θεωρούνται αυτοδικαίω εισφερόμενοι για τους σκοπούς της αρμοδιότητας του φορέα για τον οποίο προορίζονται από το χρόνο παραχώρησης των εκτάσεων αυτών στο δήμο και δεν υπόκεινται σε απαλλοτρίωση. Οι διατάξεις των άρθρων 8, 9 και 12 του ν. 1337/1983, όπως ισχύουν, δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα ρύθμιση. Σης παραχωρούμενες εκτάσεις επιβάλλεται χρηματική εισφορά, η οποία βεβαιώνεται από το δήμο και ανέρχεται στο δέκα τοις εκατό (10%) της αντικειμενικής αξίας που έχει η παραχωρούμενη έκταση κατά το χρόνο της παραχώρησης. Τα χρήματα αυτά διατίθενται από το δήμο για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων”.

β. Η παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α') αντικαθίσταται ως κάτωθι:

“2. Ο Δήμος Περάματος υποχρεούται να συντάξει και να υποβάλει για έγκριση στον Υπουργό Οικονομικών ειδικό κτηματολογικό διάγραμμα και πίνακα, στα οποία θα αναφέρονται τα ονοματα των φερόμενων ως δικαιούχων και θα αποτυπώνονται οι προς παραχώρηση εκτάσεις κατά θέση, εμβαδόν και διστάσεις, καθώς και πρόγραμμα πραγματοποίησης της παραχώρησης. Τυχόν τροποποίηση του ανωτέρω κτηματολογικού διαγράμματος και του πίνακα θα υποβάλλεται στον Υπουργό Οικονομικών για νέα έγκριση.”

γ. ι. Οι μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος κυρωθείσες πράξεις εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης Περάματος, περιοχής “κάτω των γραμμών”, που εγκρίθηκε με το π.δ. 24.5.1985 (ΦΕΚ 255 Δ') και τροποποιήθηκε με το π.δ. 4.5.1987 (ΦΕΚ 497 Δ'), παύουν να ισχύουν.

ιι. Για την ανωτέρω περιοχή συντάσσεται νέα πράξη εφαρμογής στην οποία για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη και χρήμα, σύμφωνα με τα άρθρα 8 και 9 του ν. 1337/1983, ως εμβαδά των ιδιοκτησιών λαμβάνονται τα εμβαδά που έχουν οι ιδιοκτησίες κατά την ημερομηνία κύρωσης της προαναφερόμενης νέας πράξης εφαρμογής.

ιιι. Τυχόν καταβληθείσες υποχρεώσεις, που προέκυψαν από τις πράξεις εφαρμογής που αναφέρονται στην περίπτωση γ. ι. της παρούσας παραγράφου, συμψηφίζονται αναλόγως με τις υποχρεώσεις που θα προκύψουν από τη συνταξη της νέας πράξης εφαρμογής.

5. Η με αριθμό 73254/5655/8/30.5.1994 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων για απευθείας ανάθεση εκτύπωσης εντύπων για τον εορτασμό της Ημέρας του Περιβάλλοντος και η σε εκτέλεση αυτής συναφθείσα με αριθμό 89/1994 σύμβασης είναι έγκυρες, νομιμες και σύμφωνες με τις διατάξεις της παρ. 20 του άρθρου 3 του ν. 1797/1988.

Είναι νομική επίσης η εντελλόμενη με το με αριθμό 649/1994 ένταλμα δαπάνης για την πληρωμή της εκτύπωσης των εντύπων αυτών και ο υπολογός της σύμβασης αυτής απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη.

6. Επιτρέπεται η εκτέλεση επείγοντος στεγαστικού προγράμματος της Δημόσιας Επιχείρησης Πολεοδομίας και Στεγασής (Δ.Ε.Π.Ο.Σ.) προς δημιουργία αι-

κισμού “Ηλεκικό Χωριό”, σε έκταση 950 στρεμμάτων που βρίσκεται στις Θίνες Βαρβολομίου Νομού Ηλείας, η οποία αποτελεί το μη δασικό κτήμα ευρύτερης περιοχής, όπως η έκταση αυτή ορίζεται και φαίνεται με στοιχεία ΑΒΓΔΕΖΗΘΙΚΑ στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την 2701/1994 (ΦΕΚ 1229 Δ') απόφαση του Νομάρχη Ηλείας.

Η έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου και των όρων και περιορισμών δόμησης της έκτασης για την εκτέλεση του επείγοντος στεγαστικού προγράμματος της Δ.Ε.Π.Ο.Σ. γίνεται με τις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει.

7. Η απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, με την οποία προσδιορίζονται οι οδοικοί άξονες του Βασικού Οδικού Δικτύου Αθήνας και Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 99 του ν. 1892/1990, δύναται να τροποποιείται ανά πενταετία με την ίδια διαδικασία.

8. α. Εκτάσεις κυριότητας του Δήμου Πολίχνης (Θεσσαλονίκης), που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και κατέχονται αυθαίρετα από δημότες ή κατοίκους του δήμου αυτού την τελευταία επταετία και στις οποίες έχει ανεγερθεί από αυτούς κτίσμα μέχρι και τις 31.12.1990 για χρήση αποκλειστικά κύριας κατοικίας, μπορεί με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, να παραχωρηθεί σε αυτούς έκταση ενός οπίου οικοπέδου, ύστερα από αίτησή τους που υποβάλλεται στο δήμο μέσα σε αποκλειστική προθεσμία ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Για τα οικόπεδα στα οποία δεν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής σχεδίου, η ανωτέρω ετήσια προθεσμία υποβολής της αίτησης αρχεται από την κύρωση από το νομάρχη της πράξης εφαρμογής του σχεδίου.

Το τμήμα των εκτάσεων αυτών καθορίζεται από την επιτροπή της παρ. 6 του άρθρου 248 του Δ.Κ.Κ. και υπολογίζεται από αυτή ως εξής:

Για οικόπεδα με Σ.Δ. 0,8 το τμήμα ορίζεται για τα πρώτα 200 τ.μ. στο 1/3 της τρέχουσας αξίας, για τα επόμενα τ.μ. και μέχρι τα 300 τ.μ. στα 3/4 της αξίας. Εφόσον το οικόπεδο είναι μεγαλύτερο των 300 τ.μ., για τα πέραν τούτων τ.μ., το τμήμα ορίζεται στην τρέχουσα τιμή.

Για οικόπεδα με Σ.Δ. 1,6 και άνω το τμήμα ορίζεται στο 1/3 της τρέχουσας αξίας τους για τα πρώτα 100 τ.μ. τα υπόλοιπα τ.μ. υπολογίζονται με την τρέχουσα αξία.

Στο ανωτέρω τμήμα δεν υπολογίζεται η αξία των κτισμάτων.

Η εισφορά σε χρήμα, όπου είναι επιβεβλημένη, καταβάλλεται από το δικαιούχο αγοραστή.

Το ανωτέρω τμήμα καταβάλλεται σε εξί (6) άτοκες ετήσιες δόσεις και διατίθεται από το δήμο κυρίως και κατά προτεραιότητα για την εκτέλεση έργων εφαρμογής του σχεδίου στην περιοχή που παραχωρούνται τα οικόπεδα. Η πρώτη δόση καταβάλλεται εντός μηνός από την απόφαση του δημοτικού συμβουλίου για την παραχώρηση. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής του τιμήματος μέχρι τη λήξη της πρώτης δόσης, παρέχεται στον καταβάλλοντα έκπτωση είκοσι τοις εκατό (20%). Εφόσον πληρωθεί η πρώτη δόση και καταβληθεί εφάπαξ το υπόλοιπο τμήμα μέχρι τη λήξη της δεύτερης δόσης, παρέχεται έκπτωση στον καταβάλλοντα δεκαπέντε τοις

εκατό (15%) και εάν πληρωθούν οι δύο δόσεις και το υπόλοιπο τμήμα καταβληθεί εφάπαξ μέχρι τη λήξη της τρίτης δόσης, η έκπτωση ανέρχεται σε δέκα τοις εκατό (10%).

Κατ' εξαίρεση, όσα εκ των ανωτέρω δικαιούχων είναι πολύτεκνοι ή άτομα με ειδικές ανάγκες, δύναται το δημοτικό συμβούλιο με απόφασή του να ορίσει ότι το ανωτέρω τμήμα καταβάλλεται σε δέκα (10) άτοκες ετήσιες δόσεις.

Αν οι κάτοχοι των ως άνω εκτάσεων έχουν στην ιδιοκτησία τους άλλο ακίνητο της ίδιας προς το κατεχόμενο χρήσης στα όρια του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης ή στον τόπο γέννησής τους και εφόσον αυτός βρίσκεται σε δήμο ή κοινότητα που υπερβαίνει τους πέντε χιλιάδες (5.000) κατοίκους, το τμήμα της παραχωρούμενης έκτασης υπολογίζεται από την ανωτέρω επιτροπή στο σύνολο της τρέχουσας αξίας και καταβάλλεται σε έξι (6) άτοκες ετήσιες δόσεις.

β. Ο κάτοχος έκτασης μεγαλύτερης του ενός αρτίου οικοπέδου οφείλει πριν την παραχώρηση να αποδώσει στο δήμο την επιπλέον έκταση, εφόσον είναι δυνατόν να δημιουργηθεί και άλλο οικοπεδο έστω και κατά παρέκκλιση άρθρο.

Το δημοτικό συμβούλιο υποχρεούται να αρνηθεί την παραχώρηση και του ενός οικοπέδου πριν την τακτοποίηση της πιο πάνω εκκρεμότητας, που διαπιστώνεται με πρόξη παραδόσεως και παραλαβής του επιπλέον οικοπέδου.

Αν οι κάτοχοι είναι περισσότεροι από έναν ή αν πρόκειται για περισσότερους κληρονόμους των αρχικών κατόχων, η μεταβίβαση γίνεται προς όλους συμμετρικώς ή, εφόσον πρόκειται για κληρονόμους, κατ' το λόγο της κληρονομικής τους μερίδας.

Το οριστικό συμβόλαιο μεταβίβασης των ως άνω εκτάσεων καταρτίζεται μετά την εξοφληση του τιμήματος.

γ. Η παραχώρηση των ανωτέρω εκτάσεων γίνεται αφού προηγουμένως οι κάτοχοι αυτών δηλώσουν με δήλωση του ν. 1599/1986 ότι αποδέχονται ανεπιφύλακτα την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου.

Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου καθορίζονται τα δικαιολογητικά ή άλλα στοιχεία που απαιτούνται να υποβληθούν στο δήμο με την αίτηση παραχώρησης, η διαδικασία παραχώρησης και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

δ. Εκτάσεις της παρ. 1 που μένουν στο δήμο μετά την παραχώρηση, εφόσον μπορούν να αποτελέσουν όρτια και οικοδομησιμα οικοπεδα, μπορεί να παραχωρηθούν από το δήμο με την ίδια ως άνω διαδικασία στους κατόχους εκτάσεων που με το συγκεκριμένο σχέδιο χαρακτηρίζονται κοινόχρηστοι χώροι ή ρυμοτομούνται καθ' οικονομική τρόπο, εξίσου με τους παλαιούς δικαιούχους. Επίσης, μπορεί να παραχωρηθούν για στεγαστικές ανάγκες σε άπορους και οικονομικά αδύνατους δημότες του κατά τη διαδικασία του άρθρου 249 του Δ.Κ.Κ. ή να εκποιηθούν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 248 παρ. 6 του Δ.Κ.Κ..

Άρθρο 30

Η παρ. 6 του άρθρου 30 του ν. 1650/1986 "Για την προστασία του περιβάλλοντος" (ΦΕΚ 160 Α) αντικαθίσταται ως εξής:

"6. Προκειμένου για εγκαταστάσεις, κατά την έννοια του άρθρου 1 περίπτωση στ' του ν. 743/1977, που ρυπαίνουν τη θάλασσα, η επιβολή προστίμου που υπερβαίνει τα ανώτατα όρια του άρθρου 13 παρ. 1 κατηγορία γ' περίπτωση ι' του ίδιου παραπάνω νόμου, όπως αυτά εκόστωτε ισχύουν, και μέχρι είκοσι εκατομμύρια (20.000.000) δρχ., γίνεται από τον οικείο νομόρχη.

Σε περίπτωση εξαιρετικά σοβαρής ρύπανσης ή υποβάθμισης του θαλάσσιου περιβάλλοντος από τις ως άνω εγκαταστάσεις και ιδίως σε περίπτωση που από το είδος ή την ποσότητα των ρύπων ή από την έκταση και τη σημασία της υποβάθμισης του θαλάσσιου περιβάλλοντος υπάρχει κίνδυνος θανάτου ή βαριάς σωματικής βλάβης ή ευρείας οικολογικής διατάραξης ή καταστροφής, ο νομόρχης παραπέμπει την υπόθεση στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ο οποίος από κοινού με τον Υπουργό Εμπορικής Ναυτιλίας επιβάλλει πρόστιμο μέχρι διακόσια πενήντα εκατομμύρια (250.000.000) δραχμές."

Άρθρο 31

1. Στον κοινόχρηστο χώρο που βρίσκεται εντός του συγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Θεσσαλονίκης και αποτελείται από τα δημόσια κτήματα ΒΚ 2413, ΒΚ 168, ΒΚ 25 και ΒΚ 22 καθορίζεται περιγραφή του κτηρίου θεάτρου (τ. Βασιλικό Θέατρο) και αντλιοστασίου Ο.Α.Θ., καταργείται πεζόδρομος και καθορίζεται χώρος πρασίνου, όπως φαίνεται στο συνδυασμένο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης του παραπάνω κτηρίου καθορίζονται ως εξής:

α. Συντελεστής δόμησης: τρία και ένα δέκατο (3,1) υπολογιζόμενος στην επιφάνεια του καθοριζόμενου περιγράμματος.

β. Ποσοστό κάλυψης: 100% του κόκκινου περιγράμματος.

γ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του ανεγερθησόμενου κτηρίου: δεκαπέντε μέτρα και πενήντα εκατοστά (15,50 μ.).

2. Εντός του κοινόχρηστου χώρου που περικλείεται από τις οδούς Ανδρονίκου, Νικολάου Γερμανού και Βασιλέως Γεωργίου του συγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Θεσσαλονίκης καταργείται ο προβλεπόμενος χώρος θερινού θεάτρου και καθορίζεται χώρος υπαίθριου θεάτρου, όπως φαίνεται με στοιχεία ΕΞΗΘΙΚΑΜΝΕΟ-ΠΡΣΕ στο συνδυασμένο διάγραμμα σε κλίμακα 1:500.

Εντός του παραπάνω χώρου καθορίζεται θέση και διάταξη των παρακάτω κτηρίων:

α. Γραφεία - καμαρίνα, όπως φαίνεται με στοιχεία ΗΘΩΝ'ΙΘ'Η'ΖΕ'Ω'Η στο ίδιο διάγραμμα, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τρία μέτρα και σαράντα εκατοστά (3,40μ.).

β. Γραφεία - ταμείο, όπως φαίνεται με στοιχεία ΚΑΜ'Κ'Κ' και ΡΡ' ΠΣΡ στο ίδιο διάγραμμα, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τρία μέτρα και ογδόντα πέντε εκατοστά (3,85μ.).

γ. Χώροι υγιεινής, όπως φαίνεται με στοιχεία ΦΧ ΨΤ' Υ στο ίδιο διάγραμμα, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τρία μέτρα και ογδόντα πέντε εκατοστά (3,85 μ.).

δ. Κυλικείο, όπως φαίνεται με στοιχεία ΖΞ ΤΨΖ στο

ίδιο διάγραμμα, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τρία μέτρα και ογδόντα πέντε εκατοστά (3,85 μ.).

ε. Θάλαμοι φωτισμού και κινηματογραφικών προβολών, όπως φαίνεται με στοιχεία Υ Φ ΧΨ Υ στο ίδιο διάγραμμα, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος οκτώ (8μ.) μέτρα.

Σε περίπτωση κατασκευής πέργκολας το ύψος της δεν θα υπερβαίνει τα τρία μέτρα και ογδόντα πέντε εκατοστά (3,85 μ.).

3. Στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Αγ. Παύλου (Ν. Θεσσαλονίκης) και ειδικότερα στη μη ανοδασωτέα περιοχή του Δάσους-Πάρκου που έχει παραχωρηθεί στον Οργανισμό Κρατικού Θεάτρου Βορείου Ελλάδος, καθορίζεται χώρος υπαίθριου θεάτρου Δάσους, όπως φαίνεται περικλειόμενος με πράσινη γραμμή στο συνδμοσκειμένο διάγραμμα σε κλίμακα 1:200.

Εντός του παραπάνω χώρο καθορίζεται θέση και διάταξη των εγκαταστάσεων θεάτρου και των βοηθητικών του κτισμάτων, όπως φαίνεται με κόκκινη γραμμή στο ίδιο διάγραμμα.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παραπάνω κατασκευών και κτισμάτων καθορίζονται ως εξής:

α. Συντελεστής Δόμησης: πέντε δέκατα (0,5) υπολογιζόμενος στην επιφάνεια του καθοριζόμενου χώρου.

β. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτισμάτων: δέκα (10) μέτρα και του εντευκτηρίου πέντε (5) μέτρα.

4. Στον κοινόχρηστο χώρο πρασίνου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Καλαμαριάς (Ν. Θεσσαλονίκης) και ειδικότερα στην περιοχή Μικρού Εμβόλου στο χώρο του πρώην στρατοπέδου Κόδρα, καθορίζονται χώρος Μουσείου Προϊστορικών Αρχαιοτήτων και πεζόδρομοι γύρω από αυτόν, όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:1.000.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης του παραπάνω χώρου καθορίζονται ως εξής:

α. Συντελεστής Δόμησης: Τέσσερα δέκατα (0,4).

β. Ποσοστό κάλυψης: σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειας του χώρου.

γ. Αριθμός σρόφων των ανεγερθησόμενων κτιρίων: δύο (2).

Τα κτίσματα του Μουσείου τοποθετούνται ελεύθερα στον παραπάνω καθοριζόμενο χώρο.

5. Στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Τριανδρίας (Ν. Θεσσαλονίκης) και ειδικότερα στην περιοχή των παλαιών λατομείων (Νταυερι), καθορίζεται χώρος για την ανέγερση εγκαταστάσεων υπαίθριων μουσικών και θεατρικών εκδηλώσεων με τους απαραίτητους βοηθητικούς χώρους και δασορχείου, όπως φαίνεται με στοιχεία ΑΒΓΔ ΧΨΩ στο συνδμοσκειμένο διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 και χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων όπως φαίνεται με στοιχεία Α'Β'Γ'Δ'Ε'Ζ'Α' στο ίδιο διάγραμμα.

Εντός του παραπάνω χώρου καθορίζεται θέση και διάταξη υπαίθριου θεάτρου-καμαρινίων-γραφείων-απο-

θηκών, κτιρίων χώρων υγιεινής, αναμικτηρίου, εκδοτήριου εισιτηρίων και δασορχείου-παρατηρητηρίου, βιολογικού καθαρισμού και υποσταθμού Δ.Ε.Η. - γεννητριας, όπως φαίνεται με κόκκινες γραμμές και την ένδειξη 1 και 8, 4, 3, 9, 14, 10, 11 αντίστοιχα στο ίδιο διάγραμμα.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παραπάνω κτιρίων καθορίζονται ως εξής:

α. Θέατρο-καμαρίνια-γραφεία-αποθήκες

α.α. Συνολική επιτρεπόμενη δομημένη επιφάνεια: 3.200 τ.μ.

α.β. Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος καθορίζεται ως εξής: η ανώτατη στάθμη οποιουδήποτε σημείου θα είναι ούλοχιστον πέντε (5) μέτρα χαμηλότερη από το υψηλότερο σημείο του παρακείμενου πρανούς του βράχου (νταμαρκιού) και οπωσδήποτε χαμηλότερο από το απόλυτο υψόμετρο +125.

β. Χώροι υγιεινής, αναμικτήριο, εκδοτήριο εισιτηρίων

β.α. Συνολική επιτρεπόμενη δομημένη επιφάνεια του συνόλου των κτιρίων 500 τ.μ.

β.β. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τρία μέτρα και ογδόντα εκατοστά (3,80μ.).

γ. Δασορχείο

γ.α. Συνολική επιτρεπόμενη δομημένη επιφάνεια 1.000 τ.μ.

γ.β. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου επτά μέτρα και μισό (7,5 μ.) και του πύργου παρατηρητηρίου δεκατέσσερα (14) μέτρα.

6. Στον κοινόχρηστο χώρο πρασίνου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Καλαμαριάς (Ν. Θεσσαλονίκης) και ειδικότερα στην περιοχή Μικρού Εμβόλου στο χώρο του πρώην στρατοπέδου Κόδρα, καθορίζεται χώρος ανοικτού θεάτρου και αίθουσας πολιτιστικών εγκαταστάσεων, όπως ο χώρος φαίνεται με στοιχεία ΑΒΓΔΕΖΗΑ στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:1.000

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης του παραπάνω χώρου καθορίζονται ως εξής:

α. Συντελεστής Δόμησης: Δύο δέκατα (0,2).

β. Ποσοστό κάλυψης: τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφάνειας του χώρου.

γ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτισμάτων επτά (7 μ.) μέτρα από το πείριε διαμορφωμένο έδαφος μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης.

δ. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων επιτρέπονται οι κατασκευές του άσβρου 16 του ν. 1577/1985 και οι κατασκευές για ηλιοπροστασία και ηχοπροστασία.

ε. Τα κτίσματα και οι κατασκευές εντός του παραπάνω καθοριζόμενου χώρου τοποθετούνται μετά από σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.), ελεύθερα σε ελάχιστη απόσταση πέντε (5 μ.) μέτρα από τα όρια του χώρου και τη ρυμοτομική γραμμή της οδού Πλαστήρα.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΕΩΝ ΔΙΔΑΚΤΙΚΩΝ ΒΙΒΛΙΩΝ (ΙΤΥΣ)

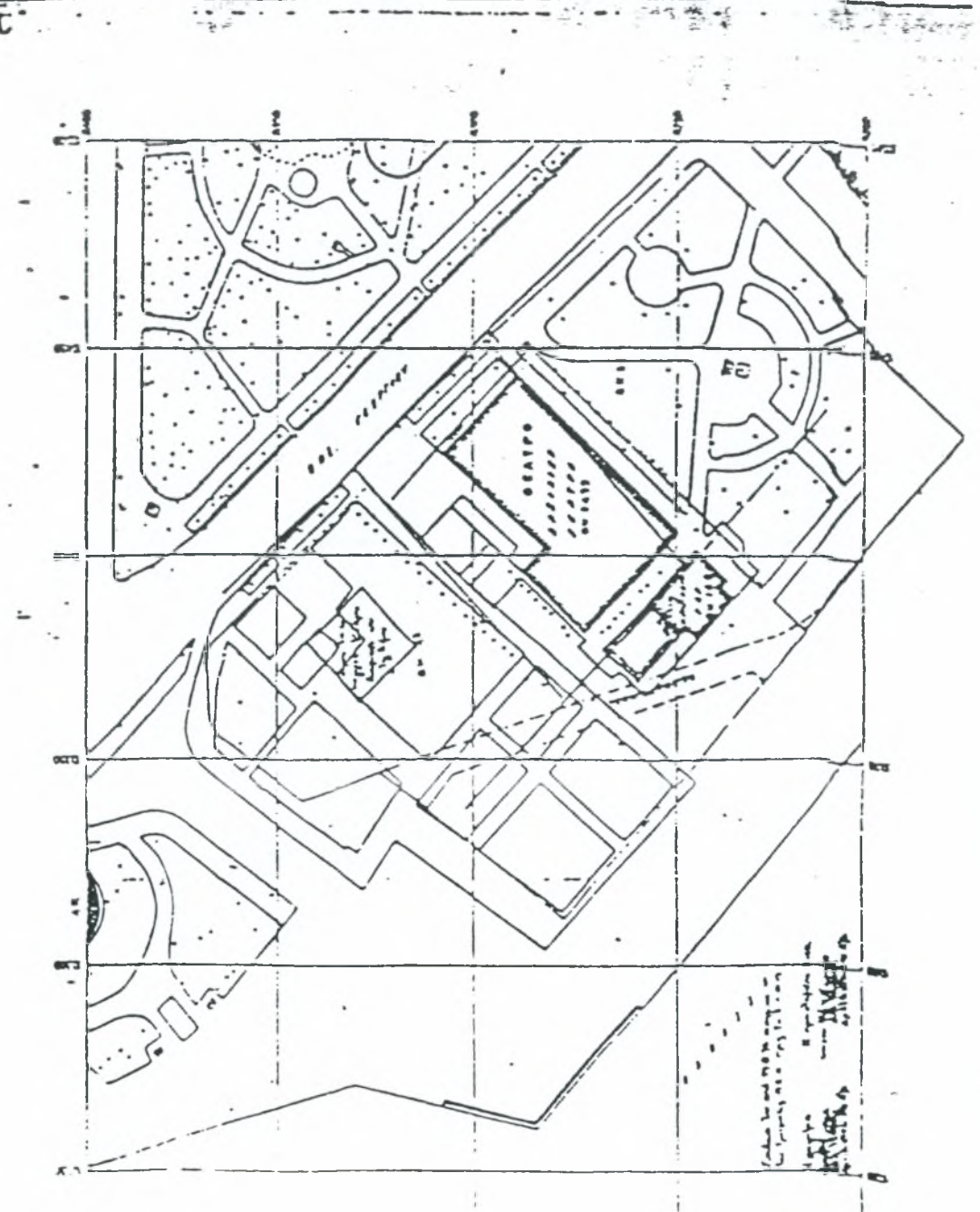
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΕΩΝ ΔΙΔΑΚΤΙΚΩΝ ΒΙΒΛΙΩΝ (ΙΤΥΣ)

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΕΩΝ ΔΙΔΑΚΤΙΚΩΝ ΒΙΒΛΙΩΝ (ΙΤΥΣ)

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΕΩΝ ΔΙΔΑΚΤΙΚΩΝ ΒΙΒΛΙΩΝ (ΙΤΥΣ)

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΕΩΝ ΔΙΔΑΚΤΙΚΩΝ ΒΙΒΛΙΩΝ (ΙΤΥΣ)

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΕΩΝ ΔΙΔΑΚΤΙΚΩΝ ΒΙΒΛΙΩΝ (ΙΤΥΣ)





ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΣΧΗΜΑ

ΕΠΙΣΤΑΣΙΑ ΟΙΚΟΜΕΔΟΥ 8160 μ2
ΟΡΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ 1:2.5.0.50

Μέγεθος κτιρίου 15μ

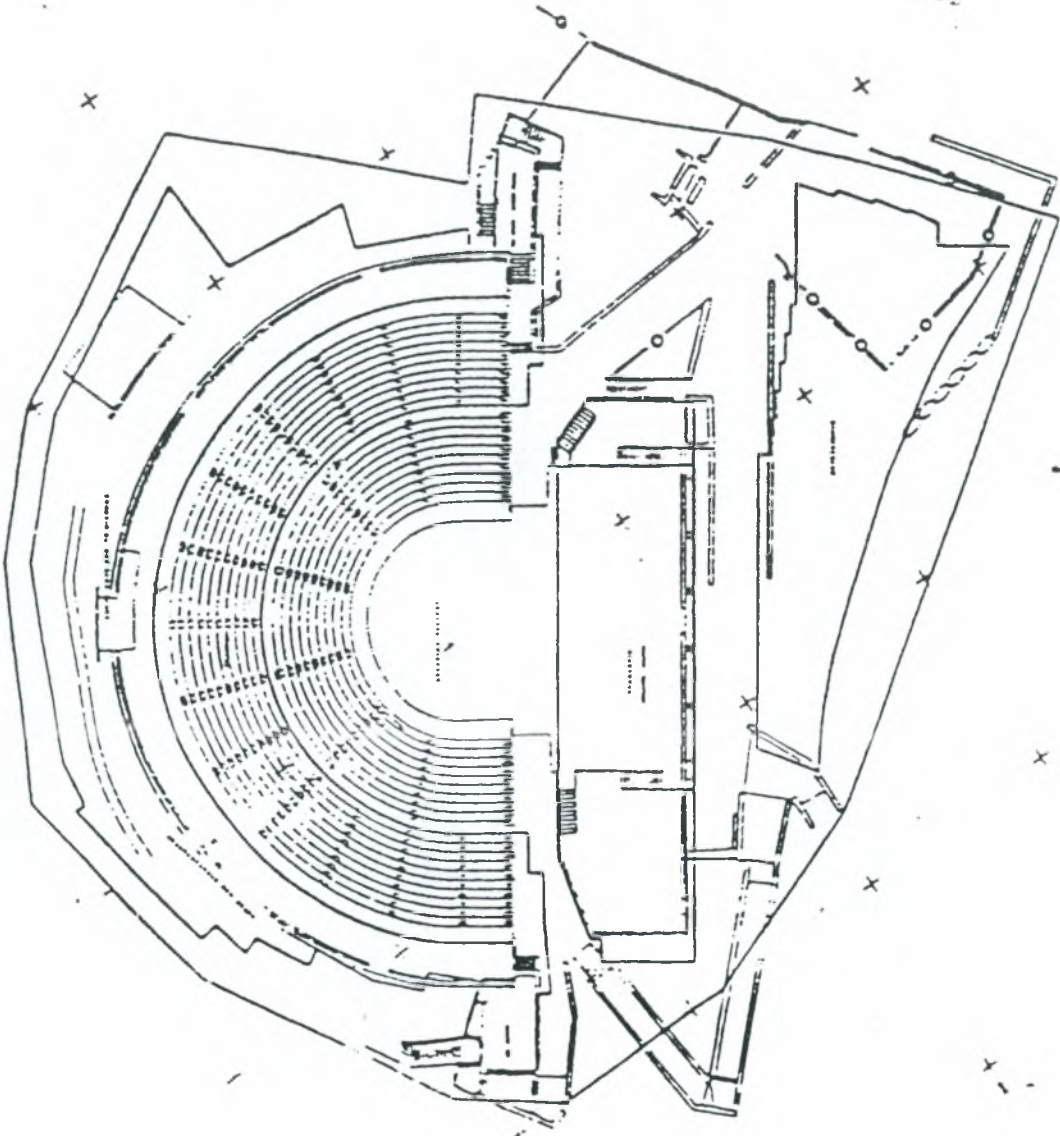
1/40
1/5
ΥΠΟΜΗΜΑ

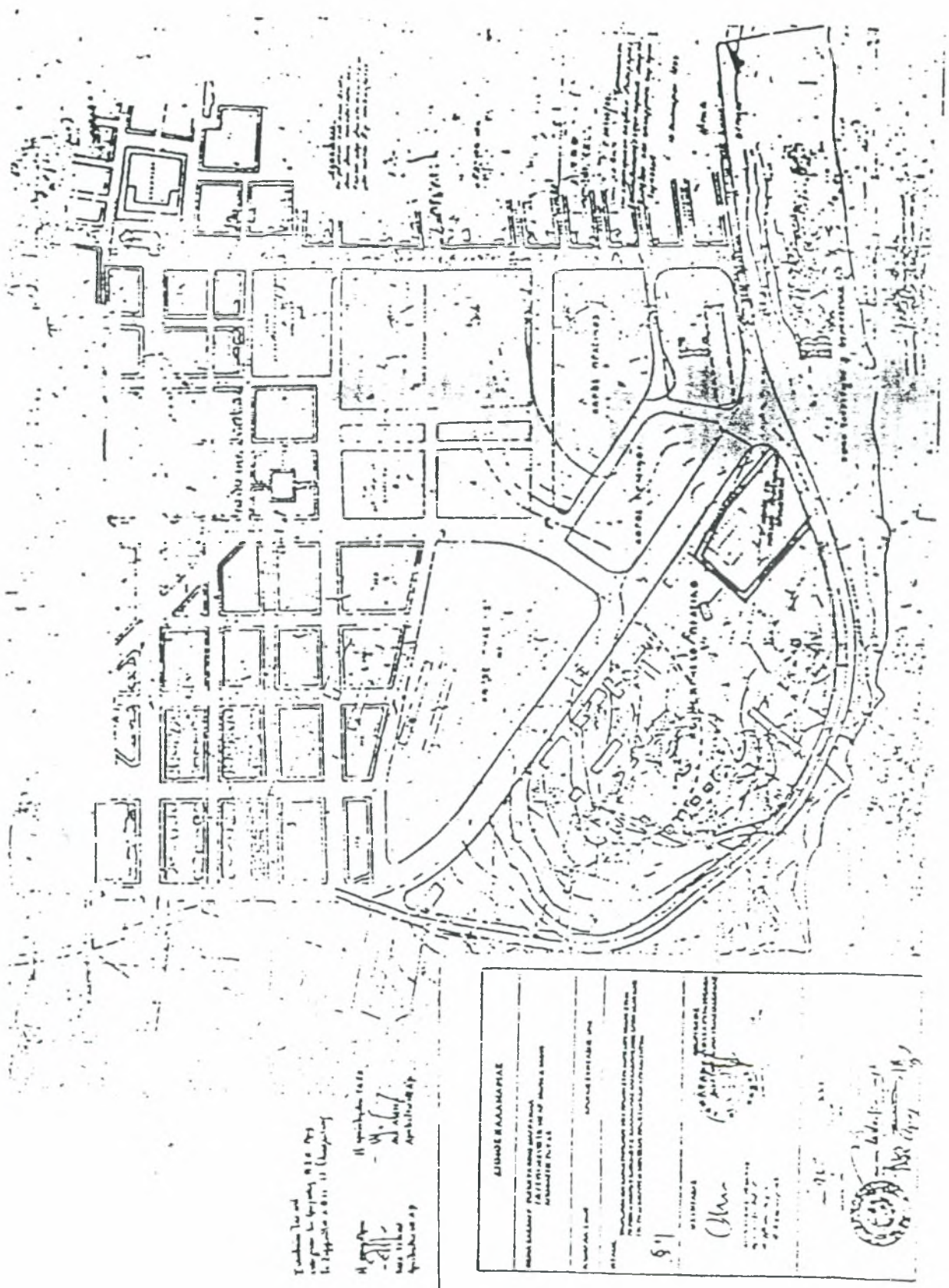
ΟΡΟΣ ΟΙΚΟΜΕΔΟΥ
ΟΡΟΣ ΚΑΛΥΨΗΣ
ΥΠΕΡΑΥΧΗΤΟ ΚΕΝΤΡΟ

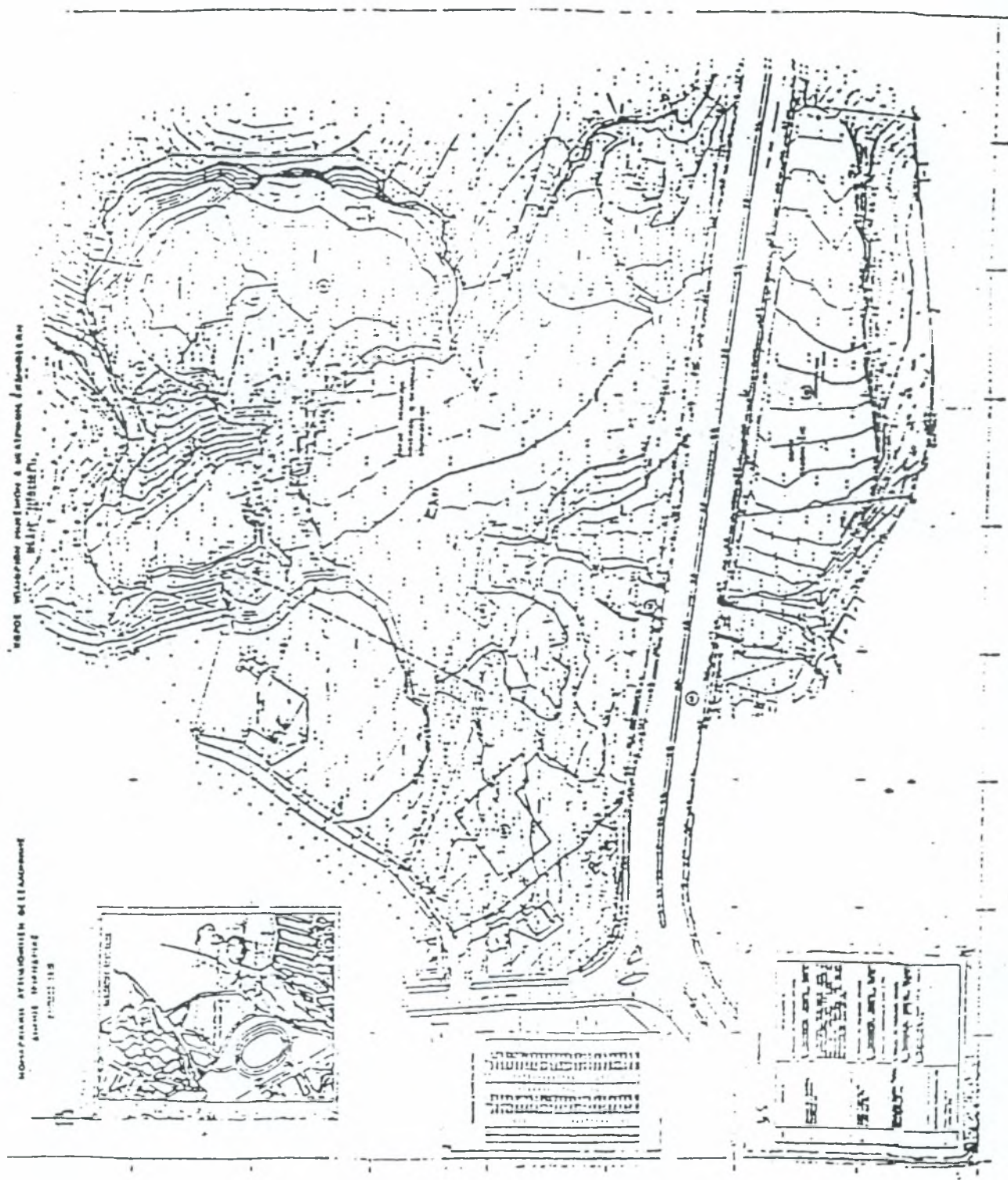
ΒΕΛΤΥΧΟ ΔΑΙΤΟΥΣ ΜΕΣΟΛΟΓΗΣΗΣ
ΜΕΣΟΛΟΓΗΣΗΣ ΔΕΙΜΟΣ ΑΓ. ΠΑΥΛΟΥ

ΕΠΙΣΤΑΣΙΑ Δ. ΕΠΙΣΤΑΣΙΟΝ ΣΟΦΩΝ

ΤΟΠΙΚΟ ΡΥΘΜΙΣΜΟ
ΚΑ. 1:200







Άρθρο 32

1. Το προσωπικό που υπηρετεί στους πρωτοβάθμιους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης με σύμβαση εργασίας ιδιωτικού δικαίου ορισμένου χρόνου ή με σύμβαση έργου που αποδεδειγμένα υποκρύπτει σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου και εξυπηρετεί πάγιες και διαρκείς ανάγκες, εφόσον έχει προσληφθεί μέχρι 16 Σεπτεμβρίου 1994 με έγκριση του Υπουργού Εσωτερικών, ύστερα από εγκριτική πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου, δύναται να κατατάσσεται σε προσωρινές προσωποπαγείς θέσεις ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου, που αντιστώνται με την απόφαση κατάταξης. Τη συνδρομή των προϋποθέσεων αυτών βεβαιώνει το οικείο συμβούλιο και την ύπαρξη των απαιτούμενων εγκρίσεων, καθώς και τον αληθή χαρακτήρα των μετατρεπόμενων συμβάσεων έργου δύναται να ελέγξει το Α.Σ.Ε.Π. αυτεπαγγέλτως ή κατόπιν ερωτήματος του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης.

2. Προσωπικό πρωτοβάθμιων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης με συνολικό χρόνο υπηρεσίας, έως τη δημοσίευση του παρόντος, δώδεκα (12) μηνών, το οποίο προσελήφθη μετά από έγκριση του Υπουργείου Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και ύστερα από εγκριτική πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου ή της τριμελούς εξ Υπουργών επιτροπής με σύμβαση εργασίας ιδιωτικού δικαίου ορισμένου χρόνου ή με σύμβαση έργου που υποκρύπτει σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου και αποδεδειγμένα απασχολείται σε αδιάκοπη συνέχεια με τη συλλογή, διαλογή και μεταφορά απορριμμάτων και προϊόντων της επεξεργασίας αυτών, περιλαμβανομένων και των οδών και συνοδών απορριμματοφόρων οχημάτων, καθώς και με εργασίες καθαριότητας δημοτικών χώρων και κτιρίων, ανάπτυξης και συντήρησης πρασίνου σε κομητήρια και δημοτικούς χώρους και σε εργασίες καθαρισμού οδών, πλατειών και υπκινόμων, μπορεί να καταταγεί σε προσωρινές προσωποπαγείς θέσεις ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου που αντιστώνται με την απόφαση της κατάταξης.

3. Προσωπικό πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. απασχολούμενο σε έργα αυτεπιστασίας που έχει συμπληρώσει κατά τη μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος τριετία συνολικό χρόνο εργασίας είκοσι τεσσάρων (24) μηνών, κατατάσσεται σε προσωρινές προσωποπαγείς θέσεις ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου, με απόφαση του οικείου συμβουλίου που βεβαιώνει τη συνδρομή των σχετικών προϋποθέσεων, εφόσον απασχολείται αποδεδειγμένα και σε αδιάκοπη συνέχεια στα έργα που αναφέρονται στην παρ. 2 του παρόντος.

4. Η συνδρομή των προϋποθέσεων των παραγράφων 2 και 3 του παρόντος βεβαιώνεται αιτιολογημένα από το οικείο συμβούλιο και η σχετική απόφαση επικυρώνεται και κηρύσσεται εκτελεστική από το Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας, ή επιστρέφεται με την υπόδειξη των κατά το νόμο αναγκαίων τροποποιήσεων.

5. Προσωπικό πρωτοβάθμιων Ο.Τ.Α. κατατάσσόμενο σε οργανικές θέσεις κατά τις παρ. 2 και 3 του παρόντος άρθρου ούτε αποσπάται ούτε μετατάσσεται ούτε διατίθεται σε άλλα έργα επί μιο πενταετία από την έκδοση της απόφασης της παρ. 4. Απασχόληση προσωπικού των παρ. 2 και 3 σε εργασία γραφείου αποκλείεται. Παράβαση της παρούσας παραγράφου έχει τις συνέπειες της παρ. 6 εις βάρος των υπηρεσιακών αρμοδίων υπαλλήλων.

6. Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου απαγορεύεται και είναι άκυρη η σύσταση συνεργείου για έργα αυτεπιστασίας της παρ. 3 και τυχόν αξιώσεις αδικαιολόγητου πλουτισμού ή παρανόμως καταβληθείσες αμοιβές βαρύνουν τον, κατά περίπτωση, υπηρεσιακά αρμόδιο υπάλληλο.

7. Από τη δημοσίευση του παρόντος προσλήμναι προσωπικού Ο.Τ.Α. κατά παράβαση των διατάξεων του ν. 2190/1994, ως αυτός ισχύει εκτός από την ακυρότητα, η οποία διαπιστώνεται και κηρύσσεται από το Α.Σ.Ε.Π., συνεπάγονται βεβαίωση και εισπράξη του ποσού, τυχόν καταβληθείσας αμοιβής ή αποζημίωσης, εις βάρος του, κατά περίπτωση, υπηρεσιακά αρμοδίου υπαλλήλου.

8. Το Α.Σ.Ε.Π. ελέγχει οποτεδήποτε την τήρηση των προϋποθέσεων των παρ. 1, 2, 3, 4 και 5 του παρόντος άρθρου και κινεί τη διαδικασία επιβολής των προβλεπόμενων ποινικών και διοικητικών κυρώσεων από τα αρμόδια όργανα και υπηρεσίες του Κράτους.

9. Υπάλληλοι Ο.Τ.Α. δεν εφαρμόζουν αποφάσεις των αιρετών οργάνων της αυτοδιοίκησης πηγτός βαθμού, εφόσον πρόδηλα παραβιάζουν το ν. 2190/1994 και απευθύνουν σχετικό ερώτημα στο Α.Σ.Ε.Π., η γνώμη του οποίου είναι δεσμευτική, εκτός εάν υπάρξει διάφορη απόφαση αρμοδίου δικαστηρίου.

Άρθρο 33

Έναρξη ισχύος

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από την δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στις επί μέρους διατάξεις του.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 11 Ιουνίου 1997

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΔΗΜΟΣΙΑΣ
ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ
ΑΛ. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Γ. ΠΑΠΑΝΤΩΝΙΟΥ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
Β. ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ
ΚΩΝ. ΛΑΛΙΩΤΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΑΣ
ΣΤ. ΤΖΟΥΜΑΚΑΣ

ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΝΟΙΑΣ
ΚΩΝ. ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΕΥΑΓ. ΠΑΝΗΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΕΥΑΓ. ΒΕΝΙΖΕΟΣ

ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ
ΣΤ. ΣΟΥΜΑΚΗΣ

ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΙΑΣ
Φ. ΠΕΤΣΑΛΗΚΟΣ

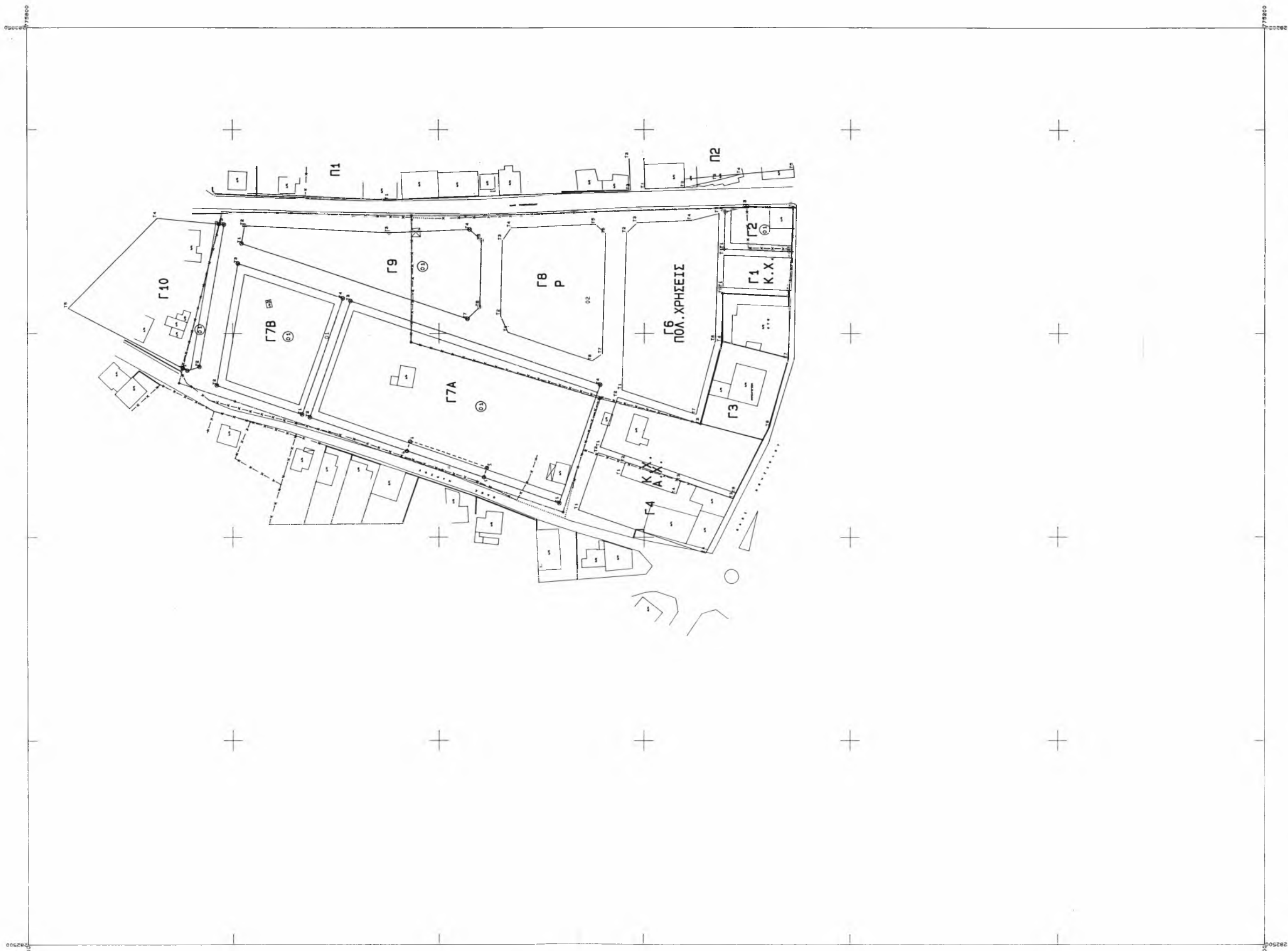
Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους

Αθήνα, 13 Ιουνίου 1997

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΕΥΑΓ. ΠΑΝΗΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ





Ο	ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΔΡΙΜΗΣ
Ο	ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ	ΣΟΦΙΑΝΑ ΜΑΥΡΙΔΟΥ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1: 1000

ΝΟΜΟΣ	04	ΚΑΒΑΛΑΣ
ΔΗΜΟΣ	004	ΧΡΥΣΟΥΠΟΛΗΣ
ΜΕΘΟΔΟΣ	ΣΥΝΤΑΞΗΣ	ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
ΣΥΝΤΑΞΑΣ	ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ	ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
ΧΡΟΝΟΣ	ΣΥΝΤΑΞΗΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΔΡΙΜΗΣ
		ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 1993

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΑΤUM
ΕΓΚΑΡΤΙΑ ΜΕΡΚΑΤΟΡΙΚΗ ΠΡΟΒΟΛΗ 3
ΚΕΝΤΡΙΚΟΣ ΜΕΣΗΜΕΡΙΝΟΣ Α-0 ΑΠΟ ΑΘΗΝΑ
Ο ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΟΣ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ
ΕΙΝΑΙ ΤΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΜΑΤΤ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΘΥΛΑΟΥ
ΜΕ 9-40 45 ΝΑΙ Α-0 45 ΑΠΟ ΑΘΗΝΑ